

Stadt Eisenhüttenstadt

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

Inhaltsverzeichnis

Inhalt:

Teil A Zeichnerischer Teil

Planzeichnung M. 1 : 1.000

Teil B Textteil - Begründung

1. Lage des Plangebietes
2. Bestand
 - 2.1 Erschließung
 - 2.2 Nutzungen
 - 2.3 Natur und Landschaft
 - 2.4 Übergeordnete Planungen
 - 2.4.1 Flächennutzungsplan
 - 2.4.2 Landschaftsplan
 - 2.4.3 Oderbrücke
 - 2.4.4 Radwegeplanung
 - 2.4.5 Städtebaulicher Rahmenplan
 - 2.5 Planungsrechtliche Situation
 - 2.6 Siedlungsgeschichte
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans
4. Begründung der Planinhalte
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.1.1 Überplanung bestehender Wohnnutzungen
 - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4
 - 4.3 Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen
 - 4.4 Ausschluß von Vergnügungsstätten
 - 4.5 Erschließung/Verkehrsflächen
 - 4.6 Altlasten
 - 4.7 Grünflächen/Ausgleichsflächen
 - 4.8 Ver- und Entsorgung
 - 4.9 Flächenbilanz
 - 4.9.1 Bestand
 - 4.9.2 Planung
5. Realisierung der Planung
6. Kosten
 - 6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung
 - 6.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen
7. Verfahren
8. Hinweise
 - 8.1 Bodendenkmale
 - 8.2 Munitionsfunde
 - 8.3 Eingriffsregelung

Teil C Textliche Festsetzungen

Anlage 1
Abstandsliste 1990

Anlage 2
Verkehrslärmprognose Buchwaldstraße

Anlage 3
**Orientierende Untersuchungen zu Gefährdungsabschätzungen der
Teilfläche Buchwaldstraße Südost in Eisenhüttenstadt**

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Eisenhüttenstadt nördlich des Orts- teils Fürstenberg und erstreckt sich auf Flächen beidseits der bestehenden Buch- waldstraße. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch die bestehende Mülldeponie
- im Osten durch die Oderauen
- im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01 B - 1/91 und
- im Westen im wesentlichen durch die Flächen der ehemaligen Aschedeponie.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Plandarstellung des Bebau- ungsplans im Maßstab 1 : 1.000 bzw. der beigefügten Übersicht im Maßstab 1 : 20.000 zu entnehmen.

2. Bestand

2.1 Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchwaldstraße, die an der nördlichen Spitze des Bebauungsplanes unmittelbar an die Kreismülldeponie heranführt. Die Buchwaldstraße ist mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,0 m aus- gebaut, so daß sie zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen, wie sie mit der Errich- tung eines Gewerbegebietes verbunden sein wird, geeignet ist. Am nördlichen Ende der Buchwaldstraße befindet sich eine provisorisch ausgebaute Wendeschleife. Südlich dieser Wendeschleife mündet eine Erschließungstichstraße in die Buch- waldstraße ein. Über diese Erschließungstichstraße werden bereits bestehende Betriebe erschlossen. Darüber hinaus bestehen keine ausgebauten öffentlichen Er- schließungsstraßen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

2.2 Nutzungen

Entlang der Buchwaldstraße befinden sich schon seit langem einige einzelne Wohn- häuser. In den letzten Jahren sind entlang der Buchwaldstraße zunehmend gewerb- liche Nutzungen entstanden, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens größtenteils nur in Gewerbegebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung zulässig sind. Es entstand somit in der Vergangenheit ein dichtes Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe, das in einigen Teilbereichen bereits als Kleingemengelage bezeich- net werden muß.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich Flächen des ehemaligen Frei- bades (ehem. Kraftwerk), die jedoch nicht mehr genutzt werden.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegen Flächen, die überwiegend kleingärtnerisch genutzt werden. Daran anschließend befinden sich in südwestlicher Richtung die teilweise aufgeforsteten Flächen der ehemaligen Aschedeponie, die bei der weiteren Bebauungsplanung berücksichtigt werden müssen.

Der östliche Rand des Geltungsbereichs ist geprägt durch die landschaftlich sensi- blen Bereiche der Oderauen. Ebenfalls am östlichen Rand des Bebauungsplans lie- gen die Flächen der ehem. Kläranlage, von der aus ein direkter Zulauf zur Oder be- steht. Die Kläranlage ist derzeit nicht mehr in Betrieb.

2.3 Natur und Landschaft

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen bei der Erarbeitung der Ortssatzung miteinfließen zu lassen, wurde zu einem frühzeitigen Stadium von dem beauftragten Landschaftsplaner eine landschaftsplanerische Bestandserhebung erarbeitet. Aussagen zur Bestandsbewertung speziell der vorhandenen großen Freiflächen sind dem gesonderten Grünordnungsplan zu entnehmen. Die im Rahmen der Bestandserhebung dargestellten wesentlichen Gehölzelemente, die erhalten werden sollen, wurden bei der weiteren Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Zum gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft werden im GOP folgende Ausführungen gemacht:

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 brachgefallen sind, bis hin zu zwischendrin eingelagerten Trockenrasenbeständen sowie eingestreuten Feldgehölzen und Einzelbäumen.

Den landschaftlichen Rahmen bildet die Oder mit Aue und gehölzbestimmte 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.

Die Buchwaldstraße hat neben ihrer verkehrlichen Bedeutung für das geplante Baugebiet wichtige Funktion für die Erschließung der nördlich anschließenden freien Landschaft für die Erholung; zum einen für den Fuß- und Radverkehr, zum anderen für Pkw-Fahrer, die vom Ortsrand aus Spaziergänge und Wanderungen unternehmen wollen.

Das aufgelassene Freibad mit seinen Freianlagen am Ende der Buchwaldstraße steht heute zur Flächendisposition an.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Flächennutzungsplan

Derzeit noch geltende planungsrechtliche Grundlage ist in Eisenhüttenstadt der als Flächennutzungsplan übergeleitete Generalbebauungsplan von 1988. Danach ist das Plangebiet überwiegend als Industrie- und Arbeitsstättengebiet bzw. als Wohn- und Mischgebietsfläche dargestellt. In einem Teilbereich des Bebauungsplans westlich der Buchwaldstraße (Stichstraße) weicht die festgesetzte Bautiefe von rd. 210 m von der im Generalbebauungsplan an dieser Stelle dargestellten Bautiefe von 170 m ab. Gemäß den Bestimmungen des § 246 a (5) BauGB beschließt die SVV der Stadt Eisenhüttenstadt, daß diese Teilflächen von der Fortgeltung des Generalbebauungsplans ausgenommen werden. Nach erfolgter Herausnahme dieser Flächen aus der Fortgeltung des Generalbebauungsplans kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan gemäß den Bestimmungen des BauGB aus dem übergeleiteten Ge-

neralbebauungsplan entwickelt wurde.

Zur Zeit wird ein neuer Flächennutzungsplan auf der Grundlage der 1994 durch die SVV verabschiedeten Stadtentwicklungskonzeption erarbeitet. Ergebnisse liegen noch nicht vor, es ist jedoch vorgesehen, das Gewerbegebiet Buchwaldstraße entsprechend der Darstellung in der Stadtentwicklungskonzeption als gewerblichen Entwicklungsbereich aufzunehmen. Als Ziele werden die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung benannt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen auch im Flächenumfang den Aussagen der Stadtentwicklungskonzeption.

2.4.2 Landschaftsplan

Der in Erarbeitung befindliche Landschaftsplan teilt das Stadtgebiet in verschiedene Landschaftsräume ein. Der Planungsbereich des GOP befindet sich dabei in einem Raum, dessen Hauptfunktionen in der Wohn- und kleinteiligen Gewerbenutzung sowie der intensiven Kulturnutzung liegen. Aus landschaftsplanerischer Sicht werden folgende Planungsziele formuliert:

- bauliche Innenentwicklung
- Entflechtung von Gewerbe- und Sonderstandorten
- Ausbau eines Grünringes um die Stadt mit differenzierten Einzelabschnitten
- weitere Vernetzung des städtischen Grünsystemes
- Betonung der Lage am Wasser.

Besonderes Augenmerk ist auf die Schaffung von Übergangszonen zu den Oderauen und dem LSG "Kiesgruben" zu legen. Ein Teil des Planungsgebietes liegt im Bergwerksfeld des Kies-Sand-Tagebaus Vogelsang (Gemarkung Eisenhüttenstadt). Ein weiterer Abbau von Sand und Kies ist nicht mehr vorgesehen. Eine Herausnahme dieses Bereiches aus dem Bergwerksfeld wird durch die Stadt angestrebt.

2.4.3 Oderbrücke

Der im Bebauungsplan vorgesehene Trassenfreihalteraum für die Errichtung eines Grenzüberganges in diesem Bereich von Eisenhüttenstadt wurde bereits 1992 mit den polnischen Nachbargemeinden und der Wojewoidschaft abgestimmt. Eine andere Trassenführung ist aufgrund der topographischen Situation (Bergwerksfeld, Landschaftsschutzgebiet) nicht möglich. Die Begründung des Grenzüberganges in Eisenhüttenstadt ergibt sich aus den damit zu erwartenden Verbesserungen der wirtschaftlichen Standortpotentiale der Stadt.

2.4.4 Radwegeplanung

Im Rahmen der regionalen Radwegeplanung ist vorgesehen, eine Radwegeverbindung entlang der Oder über die Buchwaldstraße und Fürstenberg zu den südlichen Oderauen in Richtung Neuzelle weiterzuführen.

2.4.5 Städtebaulicher Rahmenplan

Der Bebauungsplanentwurf geht auf einen städtebaulichen Rahmenplan zurück, der über den Bereich der Buchwaldstraße hinaus auch die Flächen des ursprünglich geplanten Industriegebietes Nord/Ost enthielt. Neben den kleinteilig strukturierten Flä-

chen des Gewerbe- und Mischgebietes Buchwaldstraße war eine industriell geprägte Entwicklung nördlich des Plattenwerkes vorgesehen. Da diese Planungen im engen Zusammenhang mit dem geplanten Grenzübergang Oderbrücke Eisenhüttenstadt stehen und zahlreiche industrielle Brachflächen revitalisiert werden sollen, ruht diese Planung zur Zeit.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches sind die Grundstücksflächen östlich der Buchwaldstraße in einer Tiefe von ca. 100 m aufgrund der bereits bestehenden Bebauung, auf die bei der Beurteilung eines Vorhabens bezug genommen werden kann, als § 34er Bereich einzustufen. Die Flächen im Bereich der heute gärtnerisch genutzten Flächen westlich der Buchwaldstraße sind überwiegend als Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zu bezeichnen.

Abschließend kann gesagt werden, daß sich das Planerfordernis im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung daraus ergibt, daß eine Verschärfung der Gemengelage zwischen Wohnen und wohnunverträglichem Gewerbe verhindert werden muß.

2.6 Siedlungsgeschichte

Die Anfänge der Besiedlung des Planungsgebietes Gewerbegebiet Buchwaldstraße reichen in die 20er Jahre dieses Jahrhunderts zurück. Aus dieser Zeit sind noch einzelne Gebäude vorhanden. Einzelne Teilflächen werden bis heute gärtnerisch genutzt.

Ende der 30er 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. Versuche, die Betonruinen durch Sprengungen abzureißen, scheiterten an der Massivität der Bauwerke. Das Planungsgebiet war 1945 unmittelbares Kampfgebiet.

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 unmittelbare Nachbarschaft zur Mülldeponie Buchwaldstraße (Westseite), die im Zusammenhang mit dem Kiesabbau bereits vor 1945 betrieben wurde. Aktuelle Planungen für die Mülldeponie gehen von einer Weiternutzung von mindestens 10 Jahren aus.

Unabhängig von der Mülldeponie wurde westlich der Buchwaldstraße in den 70er Jahren Asche aus dem Heizkraftwerk verkippt. Diese Asche weist z.T. eine Mächtigkeit von bis zu 8 Metern auf. 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 Grundstücksnutzungen genutzt. In diesem Zeitraum ist auch die Gemengelage mit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohn- und kleineren Gewerbenutzungen entstanden.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt mit der Aufstellung des Bebauungsplans folgende Ziele:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe (Schaffung von Arbeitsplätzen)
- Entschärfung der Gemengelagensituation durch eine städtebaulich sinnvolle Baugebietsgliederung
- Herstellung einer der Nutzung angemessenen Erschließung (Straßenausbau sowie Ausbau der Entsorgungseinrichtung)
- Erhalt und Fortentwicklung bestehender Gehölzstrukturen (vor allen Dingen im Oderauebereich)
- größtmöglicher Ausgleich für die mit der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft.

Das Gewerbegebiet Buchwaldstraße stellt einen Teil des gesamtstädtischen Gewerbeansiedlungskonzeptes dar. Während im Randbereich des EKO-Stahlwerkes auf vorhandenen Freiflächen, die genügend Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung einhalten, produzierende Gewerbebetriebe mit einem entsprechenden Emissionsverhalten angesiedelt werden sollen (z.B. Gewerbegebiet Seeplanstraße) ist im Bereich des Gewerbegebietes Buchwaldstraße im Nahbereich der Oderaue die Ansiedlung emissionsarmer kleinteiliger Gewerbebetriebe vorgesehen. Schon bereits durch die Nachbarschaft bestehender gewerblicher Nutzungen und bestehender Wohnnutzungen ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vorgegeben. Da, wie bereits erwähnt, für emittierendes Gewerbe, das sich in Eisenhüttenstadt ansiedeln will, ausreichend alternative Standorte zur Verfügung stehen, ist im vorliegenden Gewerbegebiet überwiegend die Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie nicht emittierenden Gewerbebetrieben, die sich in die kleinteilige Flächenstruktur integrieren lassen, vorgesehen.

Südlich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 01 A - 1/91 im Bereich der Buchwaldstraße der Bebauungsplan Nr. 01 B - 1/91 an, für den ausschließlich Mischgebietsbauflächen festgesetzt werden. Auch wenn die Bebauungsplanflächen durch unterschiedliche Geltungsbereiche abgegrenzt sind, stehen sie in einem dichten Nutzungszusammenhang, der auch durch die gemeinsame Erschließungsstraße (Buchwaldstraße) verdeutlicht wird. Während im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01 A - 1/91 ausschließlich Gewerbebauten und somit Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, dient der südlich angrenzende Mischgebietsbebauungsplan gleichrangig der Realisierung von Wohnen sowie wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen. Damit die Realisierung des Bebauungsplans kurzfristig erfolgen kann, wurde als Träger der Erschließungsmaßnahme von der Stadt Eisenhüttenstadt die Deutsche Bau- und Grundstücks Aktiengesellschaft, BauGrund Berlin, als Treuhänder beauftragt.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Baugebietsart Gewerbegebiet - GE festgesetzt. Nur auf untergeordneten Grundstücksflächen im nördlichen Teil des Bebauungsplans wird die Baugebietsart Mischgebiet festgesetzt.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Wohnnutzung wird das Gewerbegebiet jedoch in der Nutzbarkeit eingeschränkt und gemäß § 1 (4) BauNVO geglie-

dert in die Gewerbegebietsbereiche GE 1 bis GE 4. Ziel der Gewerbegebietsgliederung ist es, sowohl die bestehenden Betriebsarten in ihrem Bestand zu sichern, als auch bezüglich des Heranrückens der geplanten Gewerbebetriebe an bestehende Wohnnutzungen die Entstehung bzw. Verfestigung einer Gemengelage zu verhindern.

Damit es zu keinem weiteren Immissionskonflikt zwischen den zukünftigen Gewerbebetrieben und der bestehenden Wohnnutzung kommt, wurde festgesetzt, daß im Gewerbegebiet GE 1 neben Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie z.B. Anlagen für sportliche Zwecke, vor allem die mischgebietstypischen gewerblichen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig sind.

Darüber hinaus sind die für Gewerbegebiete dringend erforderlichen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wurde hierzu vom Amt für Immissionsschutz, Frankfurt/Oder, ausgeführt, daß die Wohnnutzung in Gewerbe- oder Industriegebieten nicht ohne weiteres befürwortet werden könne. Sie unterliegen besonderen Prüfungsgrundsätzen. Nach Ansicht des Amtes für Immissionsschutz sei die Zulassung von Wohnnutzung in GE- und GI-Gebieten einer stärkeren Überprüfung hinsichtlich der Genehmigungsvoraussetzungen im städtebaulichen Sinne zu unterziehen. Für die in § 8 (3) BauNVO aufgeführten Wohnungen für Betriebsinhaber sei die Notwendigkeit nachzuweisen. Sie dürfen nicht auf eigenständigen Grundstücken, sondern ausschließlich im Zusammenhang mit dem auf dem selben Grundstück befindlichen Gewerbebetrieb ausgeführt werden. Diese Anregung wurde vorgebracht, da Erfahrungen gezeigt haben, daß durch die Errichtung von privilegierten Wohnungen innerhalb eigenständiger Wohngebäude nach dem Verkauf dieser Gebäude an nicht privilegierte Nutzer schnell ein Mischgebiet entstehen kann. Der Schutzanspruch dieser nicht privilegierten Wohnnutzung kann zu einer erheblichen Beeinträchtigung der bereits entstandenen gewerblichen Nutzungen führen.

Die Anregung des Amtes für Immissionsschutz richtet sich daher ausdrücklich an die Baugenehmigungsbehörden, darauf zu achten, daß privilegiertes Wohnen ausschließlich in zusammenhängenden betrieblichen Anlagen oder im Falle von beantragten Einzelhauswohnnutzungen diese nicht per Teilungsantrag vom Betriebsgelände eigentumsrechtlich gelöst werden können.

Durch die Festsetzung der GE 1 - Flächen wird ein erforderlicher Abstand zwischen den bestehenden Wohnnutzungen (nach Süden zu Mischgebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 01 B-1/91, im Norden zu bestehenden Wohnnutzungen im Bereich der Wendeanlage) und den zukünftig emissionsträchtigeren gewerblichen Nutzungen geschaffen. Der Vorteil dieser eingeschränkten gewerblichen Nutzung liegt darin, daß außer dem sogen. privilegierten Wohnen eine mischgebietstypische Wohnnutzung innerhalb der GE 1 - Flächen ausgeschlossen ist.

Die als GE 2 gegliederten Teile des Gewerbegebietes entsprechen im wesentlichen den Nutzungsvorgaben des GE 1. Im Falle des GE 2 wurde zusätzlich als ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten Schlossereien, Drehereien, Schweißereien und Schleifereien mitaufgenommen im Sinne einer Positivfestsetzung. Diese Positivfestsetzung wurde erforderlich, da im Bereich des GE 2 bereits ein entsprechender Betrieb besteht, der in seinem Bestand planungsrechtlich langfristig geschützt werden muß, jedoch der für diese Betriebsart erforderliche Abstand zur nächstgelegenen Wohnnutzung nicht besteht. Es wird davon ausgegangen, daß in diesem vorliegenden Einzelfall eine Betriebsart, die normalerweise bei typisierender Betrachtungsweise 100 m Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung benötigt, im Sinne einer

Bestandsicherung geduldet werden kann.

Der Gliederung für die überwiegenden Flächen des Gewerbegebietes wird der Abstandserlaß bzw. die hierin genannte Abstandsliste zugrunde gelegt. Der Planungserlaß sieht für die Neuplanung von Gewerbegebieten vor, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ausreichend Abstand zu einer benachbarten Wohnbebauung einzuhalten. Auch wenn das Land Brandenburg den Abstandserlaß, der ursprünglich vom Land Nordrhein-Westfalen erarbeitet wurde, nicht eingeführt hat, wird dessen Anwendung behördenseitig akzeptiert. Er kommt daher auch bei der vorliegenden Gewerbegebietsgliederung zur Anwendung. Zwischenzeitlich wurde vom Land Brandenburg eine entsprechende Abstandsleitlinie herausgebracht, die jedoch im vorliegenden Bauleitplanverfahren noch nicht angewendet werden konnte. Bei einem Vergleich der Abstandsliste 1990 und der Brandenburgischen Abstandsleitlinie sind keine wesentlichen Unterschiede bei der Aufzählung und Bewertung der Betriebsarten erkennbar, so daß eine Handhabung seitens des Landesumweltamtes bzw. der Stadtverwaltung gewährleistet ist. Der Austausch der Abstandsliste 1990 durch die Brandenburgische Leitlinie nach der öffentlichen Auslegung hätte zu einer erneuten öffentlichen Auslegung des Rechtsplans geführt. Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit der Mittel wurde diese Änderung nach der öffentlichen Auslegung nicht durchgeführt.

Da im vorliegenden Fall vor allem südlich des Plangebietes unmittelbar Mischgebietsflächen angrenzen, auf denen bereits Wohnbebauung teilweise besteht, wird die Abstandsliste 1990 des Abstandserlasses als Grundlage der Baugebietsgliederung gemäß § 4 (4) BauNVO angewendet, um so immissionsschutzrechtliche Konflikte durch ein Heranrücken des Gewerbegebietes an die bestehende Wohnnutzung zu vermeiden. Gemäß den erforderlichen Abständen sowohl zu den südlich als auch nördlich angrenzenden Mischgebietsnutzungen wurde eine Einschränkung der Gewerbegebietsnutzung durch die Festsetzung von Abstandsklassen vorgenommen. Da die Abstandsgliederung auf eine Mischgebietsnutzung abgestellt wurde, wurden die Möglichkeiten der Abstandsreduzierung gemäß Pkt. 2.2.5 des Abstandserlasses angewendet. Das bedeutet, daß bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Gewerbegebieten einerseits und Mischgebieten andererseits die lärmintensiven und in den Listen entsprechend gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse einhalten müssen. Im Normalfall gelten die in der Abstandsliste festgesetzten Abstände der einzelnen Klassen immer für den Planungsfall Gewerbegebiet rückt an ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Reines Wohngebiet heran. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben.

Durch die Gliederung des Gewerbegebietes sind, nach Abständen gestaffelt, die Anlagen für Betriebsarten im wesentlichen der Klassen V bis VII gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich (GE 3 und GE 4). Eine Durchsicht der in diesen Klassen zulässigen Betriebsarten läßt erkennen, daß alle derzeit bekannten Gewerbetreibenden gemäß den Zielen der Stadt Eisenhüttenstadt im Gewerbegebiet zulässig sind und somit auch planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Gewerbegebietsgliederung wird verhindert, daß bei der Realisierung des Gewerbegebietes ein Immissionskonflikt zwischen gewerblichen Anlagen und angrenzenden Wohnnutzungen entstehen wird. Ein Auszug aus der Abstandsliste mit den für den Bebauungsplan relevanten Abstandsklassen sowie den hierin genannten Betriebsarten und deren Definitionen ist in der Anlage 1 zur Begründung enthalten.

4.1.1 Überplanung bestehender Wohnnutzungen

Wie bereits unter 3. erwähnt, ist eines der Ziele des Bebauungsplans die Entschärfung der bestehenden Gemengelagesituation im Bereich der Buchwaldstraße durch eine städtebaulich sinnvolle Baugebietsgliederung. Wie bereits im vorangegangenen Kapitel erwähnt, wurde durch diese Baugebietsgliederung versucht, an den Stellen, wo keine Konflikte zu erwarten sind, die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich zu integrieren.

Für den Kernbereich des Gewerbegebietes (GE 3 und GE 4) muß jedoch festgestellt werden, daß einzelne Wohnnutzungen, die nicht in Verbindung mit gewerblichen Nutzungen stehen, planungsrechtlich überplant und somit langfristig aufgegeben werden müssen. Eine langfristige Überlassung dieser Wohnnutzung im Bereich emittierender Betriebe könnte durch die Störempfindlichkeit der Nutzungen zu Einschränkungen der bestehenden gewerblichen oder geplanten Nutzungen führen. Der für die Stadt Eisenhüttenstadt tätige Entwicklungsträger ist zusammen mit der Stadt Eisenhüttenstadt im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes westlich der Buchwaldstraße bemüht, diese wenigen überplanten, nicht privilegierten Wohnnutzungen durch den Erwerb dieser Grundstücke aufzuheben oder durch eine zusätzliche Ansiedlung gewerblicher Nutzungen auf den entsprechenden Grundstücken zu privilegiertem Wohnen umzunutzen. Teilweise wurde von Anliegern der Buchwaldstraße bereits Bereitschaft zum Verkauf ihrer Grundstücke bei entsprechend vorliegendem Tauschgrundstück angeboten. Von der Überplanung betroffen waren z.Zt. der öffentlichen Auslegung die Wohngebäude Buchwaldstraße Nr. 11, Nr. 19, Nr. 11 a, Nr. 12 sowie Nr. 16. Da die Mittel zur Erstellung eines Sozialplans im Sinne des BauGB nicht zur Verfügung stehen, ist die Stadt Eisenhüttenstadt zusammen mit dem Erschließungsträger BauGrund bemüht, neben dem versuchten Erwerb der betroffenen Wohngebäude auch auf stadteigenen Grundstücken im Nahbereich dieser Wohnnutzung nur Betriebsarten anzusiedeln, die auf die noch bestehende Wohnnutzung Rücksicht nehmen. Auf stadteigenen Grundstücken kann der Plangeber daher eine weitere Verschärfung des Konfliktes vermeiden bzw. die weitere bauliche Entwicklung steuern. Es muß an dieser Stelle auch nochmals darauf hingewiesen werden, daß im Falle einer nicht durchgeführten Bebauungsplanung im Bereich der Buchwaldstraße und dem damit verbundenen Belassen im sogenannten § 34er oder § 35er - Zustand die weitere Entwicklung und Verschärfung der Gemengelagesituation zu erwarten gewesen wäre. Durch die Gliederung des Bebauungsplans wird daher im wesentlichen eine weitere Konfliktverschärfung verhindert; die Entfernung der überplanten Wohnnutzungen im Nahbereich bereits bestehender emittierender Betriebe kann daher nur sukzessive gemäß den vorgenannten Schritten erfolgen. Sobald seitens der betroffenen Eigentümer Verkaufsbereitschaft für ihre Wohnhäuser besteht, kann die Stadt Eisenhüttenstadt durch ihr Vorkaufsrecht unverzüglich in den Besitz der betroffenen Grundstücke gelangen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschoßflächenzahl (GFZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzte GRZ von 0,6 wurde unterhalb der Möglichkeiten des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine allzu große Versiegelung der größtenteils sehr tiefen Grundstücksflächen zu vermeiden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ ist nur durch die Errichtung von Stellplätzen und Gara

gen bis auf eine maximale GRZ von 0,8 zulässig. Beispielhafte Berechnungen für einzelne Grundstücke haben ergeben, daß aufgrund der Grundstücksgrößen bzw. Tiefen auch eine Geschoßflächenzahl von 1,0 ausreichend sein wird. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Überschreitung dieser festgesetzten GFZ auch in Verbindung mit einer teilweisen dreigeschossigen Bebaubarkeit nicht überschritten. Die geringe städtebauliche Dichte erscheint im Nahbereich der Oderaue städtebaulich sinnvoll.

Für untergeordnete Teilflächen im nördlichen Bereich des Bebauungsplans wurde die Baugebietsart Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Baugebietsart, die ein gleichrangiges Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung vorsieht, werden die auf den betroffenen Grundstücken bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und die Voraussetzungen für weitere Ergänzungen, vor allem durch gewerbliche Nutzungen, geschaffen. Auch wenn die städtebauliche Entwicklung dieser Teilflächen zu einem Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt werden soll, wird der Nutzungskatalog für Mischgebiete teilweise eingeschränkt. Durch einen entsprechenden Ausschluß von Nutzungen ist gesichert, daß die allgemein zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da sie aufgrund des hohen Flächenanspruchs, der heutzutage mit derartigen Nutzungen verbunden ist, in die feingliedrige Nutzungsstruktur dieser Flächen nicht passen. Vor allen Dingen Tankstellen gehören aufgrund des hierdurch erzeugten Ziel- und Quellverkehrs eher an klassifizierte Straßen und somit in den Siedlungsschwerpunkt von Eisenhüttenstadt. Für das geplante Mischgebiet wird die offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt. Es bleibt daher den zukünftigen Nutzern der Grundstücke überlassen, auch längere zusammenhängende bzw. gewerblich genutzte Gebäude zu errichten, soweit sie in der offenen Bauweise zulässig sind (max. 50 m).

4.2 Ausschluß von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet GE 1 bis GE 4

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig sind, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der im Bebauungsplan festgesetzten Liste zuzuordnen ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung nicht für Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher gilt, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Immissionen typischerweise in einem Gewerbegebiet zulässig ist. Dieser Ausschluß von ganz bestimmten Einzelhandelsnutzungen soll dazu beitragen, daß das Gewerbegebiet Buchwaldstraße überwiegend für produzierendes Gewerbe errichtet wird. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben immer wieder gezeigt, daß Gewerbegebiete mit einem finanziell hohen Aufwand durch Kommunen bzw. Erschließungsträger errichtet werden, um Arbeitsplätze wohnungsnah zu schaffen, bei der Ansiedlung der einzelnen Unternehmen jedoch überwiegend Einzelhandelsunternehmen bevorzugt werden, die sehr wenige Arbeitsplätze schaffen.

Schlußendlich bleibt für produzierendes Gewerbe zu wenig Gewerbefläche übrig. Gewerbebetriebe, die geprägt werden von Einzelhandel, nehmen bei der weiteren Entwicklung den Baugebietscharakter eines Sondergebietes ein. Eine solche Entwicklung soll in diesem Teil von Eisenhüttenstadt vermieden werden. Gemäß dem Ziel des Bebauungsplans, attraktive Flächen für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, ist der Ausschluß der in den Festsetzungen genannten bestimmten Einzelhandelsnutzungen erforderlich. Die sogenannten Warenlisten, in denen beispielsweise

Nahrungsmittel, Textilien, Papierwaren und ähnliches genannt sind, wurden unter Beratung der Industrie- und Handelskammern erarbeitet. Einzelhandelsbetriebe, die die in der Liste genannten Waren überwiegend vertreiben, gehören in die Siedlungsschwerpunkte bzw. -zentren der Städte und nicht in Gewerbegebiete, die dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen.

4.3 Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans u.a. die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde als Obergrenze, nicht als zwingend einzuhalten, festgesetzt. Bei einer maximalen Ausnutzung der Geschossigkeit soll entlang der Buchwaldstraße eine höhere Raumkante entstehen, die den Straßenraum eindeutig definiert. Ergänzend hierzu erfolgt durch die Textlichen Festsetzungen eine Höhenbeschränkung der einzelnen Vollgeschosse, so daß eingeschossige Gebäude mit max. 6,00 m, zweigeschossige mit max. 8,00 m und dreigeschossige Gebäude mit max. 12,00 m als absolute Obergrenze entstehen dürfen. Die Koppelung der Zahl der Vollgeschosse mit der Festsetzung der absolut zulässigen Gebäudehöhe ist städtebaulich darin begründet, daß bei einem geplanten Gewerbegebiet und damit einhergehend einer teilweise gewerblichen Nutzung verhindert werden muß, daß beispielsweise eingeschossige Gebäude entstehen, die durch ihre absolute Höhe das Erscheinungsbild des Baugebietes negativ beeinflussen. Hohe Gewerbehallen, die im Sinne der Bauordnung als eingeschossig zu bezeichnen wären, jedoch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke nicht gewollt sind, wären bauordnungsrechtlich nicht zu verhindern.

Um allzu hohe Sockel bei den einzelnen Gebäuden zu verhindern, wurde die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, auf 0,5 m beschränkt. Auch diese Festsetzung dient dazu, die absolute Höhenentwicklung der zukünftigen Gebäude zu definieren.

4.4 Ausschluß von Vergnügungsstätten

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet bedeutet keinen Wirtschaftsausschluß dieser Nutzungsart. Vielmehr wird es städtebaulich für erforderlich gehalten, daß diese Art der Nutzung in den zentralen Bereichen von Eisenhüttenstadt bzw. Fürstenberg untergebracht werden. Diskotheken bzw. Spielhallen gehören von ihrem städtebaulichen Umfeld her mehr in die zentralen Siedlungsbereiche von Städten. Wie für den Ausschluß von ganz bestimmten Einzelhandelsnutzungen gilt auch für die Vergnügungsstätten, daß gemäß den Zielen der Stadt Eisenhüttenstadt die Flächen des Gewerbegebietes überwiegend produzierendem Gewerbe vorbehalten bleiben soll.

4.5 Erschließung/Verkehrsflächen

Die Flächen der Buchwaldstraße als Haupterschließungsstraße für das Gewerbegebiet werden als Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen. Für die gesamte Buchwaldstraße ist jedoch ein Ausbau geplant, der der zukünftigen Nutzung entspricht. So ist geplant, die Buchwaldstraße, ausgehend von der Mittelachse der bestehenden Straße, beidseitig zu erweitern, so daß die Anlage eines Grünstreifens sowie eines beidseitigen kombinierten Fuß- und Radweges realisierbar ist. Die Anla-

ge der beidseitigen Grünstreifen ist die Voraussetzung für die Anpflanzung einer alleehaften Baumbepflanzung, die das Erscheinungsbild der Buchwaldstraße zukünftig aufwerten wird. Der Fuß- und Radweg dient vor allem der Verkehrssicherheit der zukünftig und bereits heute im Gewerbegebiet lebenden und arbeitenden Menschen. Der Gesamtquerschnitt der Buchwaldstraße wird daher insgesamt 14,50 m betragen. Geplant war ursprünglich ein Gesamtquerschnitt von 16,50 m. Da diese Ausbaubreite jedoch einen erheblichen Zukauf an privaten Grundstücksflächen erforderlich gemacht hätte und dies von einer Mehrzahl der betroffenen Anlieger nicht mitgetragen wird, wurde im Rahmen der Abwägung eine Reduzierung des Straßenquerschnittes vorgenommen. Da der Regelquerschnitt der Fahrbahn durch den Begegnungsfall Bus/Bus 6,50 m nicht unterschreiten darf bzw. die Buchwaldstraße als Stichstraße auch in Havariefällen befahrbar sein muß und für die Anpflanzung der Alleebäume beidseits der Fahrbahn eine Grünstreifenbreite von mindestens 2 m erforderlich wird, war eine Reduzierung des Gesamtquerschnitts nur im Bereich der beidseits der Buchwaldstraße geplanten gemeinsamen Fuß- und Radwege möglich. Ein Fuß- und Radweg von 2 m Breite, so wie er nun geplant ist, ermöglicht die gleichzeitige Benutzung durch Fußgänger und Radfahrer; die ursprüngliche Breite von 3 m hätte den Fahrkomfort der Radfahrer jedoch wesentlich erhöht, die Verkehrssicherheit wird hierdurch nicht wesentlich verschlechtert. Auch nach der durch die SVV beschlossenen Reduzierung des Straßenquerschnitts auf 14,50 m sind von der Verbreiterung der Buchwaldstraße einige bebaute Grundstücke betroffen. Bei der unterschiedlichen Lage der Grundstücksflächen wird beim Ausbau der Buchwaldstraße noch ein Zukauf von 0,1 m bis 5,0 m erfolgen müssen. Zum erforderlichen Ankauf dieser Flächen gibt es teilweise bereits Verkaufsbereitschaft oder Zustimmung der betroffenen Anlieger. So wird beispielsweise das Haus Buchwaldstraße Nr. 12, das sehr nahe an die Buchwaldstraße herangebaut wurde, von der Stadt aufgekauft, so daß in diesem Fall kein Problem beim erforderlichen Ausbau der Straße besteht. Zum Ankauf von Flächen im Bereich von Haus Nr. 10 wurde ebenfalls bereits ein Notartermin bezüglich des erforderlichen Grunderwerbs vereinbart, so daß es auch hier zu keinen Konflikten zwischen Stadt und betroffenen Bürgern kommt. Der Erschließungsträger wird im weiteren bemüht sein, die für den Ausbau der Buchwaldstraße erforderlichen Flächen auf freihändiger Basis zu erwerben.

Die alleehafte Baumbepflanzung wird bis in die bestehende und auszubauende Wendeanlage geführt. Ausgehend von der Wendeanlage verläuft die Buchwaldstraße in nördlicher Richtung zur Deponie mit einem schmäleren Straßenquerschnitt. Ausgehend von der Buchwaldstraße werden in östlicher bzw. westlicher Richtung Erschließungsstichstraßen neu errichtet, um die teilweise sehr tiefen Bauflächen ökonomisch zu erschließen. Vor Kopf dieser Erschließungsstichstraßen sind Wendeanlagen mit einem Radius von 12 m geplant, wie sie die EAE 85 für Gewerbegebiete vorsieht.

Da sich zukünftig die Verkehrsbelastung der Buchwaldstraße durch die neu hinzukommenden Nutzungen deutlich erhöhen wird, wurde eine Betrachtung der zukünftigen Verkehrslärmentwicklung im Sinne einer Prognoserechnung erstellt. Ziel dieser Berechnung war es zu überprüfen, ob aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastung passive Schallschutzmaßnahmen in den an die Straße angrenzenden Bauflächen festgesetzt werden müssen. Die schalltechnische Berechnung, die der Begründung als Anlage Nr. 2 beigelegt wird, hat ergeben, daß die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung gegenüber den angrenzenden Gewerbegebietsflächen keine Schallschutzfestsetzungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB rechtfertigen. Während zahlreiche Eingabensteller im Rahmen der öffentlichen Auslegung zu bedenken gaben, daß es bei der Realisierung der Planung zu einer erhöhten Verkehrslärmbelastung der angrenzenden Grundstücke kommen wird, sei an

dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die erneute Herstellung der Verkehrsflächen Buchwaldstraße zunächst einmal zu einer Verringerung des Verkehrslärms führen wird. Gegenüber der teilweise defekten Fahrbahn zum heutigen Zeitpunkt wird der Einbau einer neuen Fahrbahndecke zu einer Verminderung des Verkehrslärms führen. Bei einer Vollaussnutzung des Gewerbegebietes ist nicht auszuschließen, daß dieser Vorteil durch eine Zunahme des Lkw-Verkehrs wieder ausgeglichen werden kann. Eine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation gegenüber dem heutigen Zustand ist jedoch nicht zu erwarten.

Da die Realisierung des Gewerbegebietes Buchwaldstraße zwangsläufig zu einer Erhöhung des Kfz-Aufkommens führen wird, wurde von Beginn der Planung an seitens der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt nach einer alternativen Verkehrsführung über die Buchwaldstraße hinaus nachgedacht. Eine nördliche Anbindung des Gewerbegebietes in Richtung Vogelsang, die folgerichtig zu einer Verkehrsentslastung der Buchwaldstraße und des hier erzeugten Verkehrs führen würde, wurde bereits in einem früheren Planungsstadium diskutiert und verworfen. Diese aufwendige Verkehrslösung würde durch einen kompletten Trassenneubau einen hohen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, verbunden mit unverhältnismäßig hohen Kosten, da durch diese Nordanbindung keine zusätzlichen Grundstücksflächen erschlossen würden und somit keine Erschließungsbeiträge erhoben werden können. Unstrittig ist es, daß diese sehr aufwendige Lösung eine Minderung des Verkehrsaufkommens in der Buchwaldstraße mit sich bringen würde, wobei immer noch nicht auszuschließen wäre, daß ein erheblicher Lkw-Anteil aus dem Gewerbegebiet in Richtung Eisenhüttenstadt die Buchwaldstraße dennoch befahren würde. Unter Abwägung aller unterschiedlicher Belange wurde daher dem Ausbau der Buchwaldstraße der Vorrang eingeräumt vor einer aufwendigen Neuansbindung des Gewerbegebietes in nördlicher Richtung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans verhindern jedoch nicht eine zukünftige Anbindung der Buchwaldstraße in Richtung Vogelsanger Chaussee. Sollten sich daher im Rahmen einer langfristigen Stadtentwicklung Möglichkeiten einer Anbindung ergeben, werden sie durch den Bebauungsplan nicht verhindert.

Wie eingangs erwähnt, wurde auch der Bebauungsplan Nr. 01 A - 1/91 aus dem Rahmenplan entwickelt, der auch für die nördlich und nordwestlich angrenzenden Flächen im Vorfeld erarbeitet wurde. Teilaussage des Rahmenplans ist es, westlich des geplanten Gewerbegebietes einen Grenzübergang nach Polen zu schaffen. Für die Weiterführung des Verkehrs in Richtung Polen wäre die Errichtung einer Oderbrücke erforderlich. Um diese zukünftige Planung des Bundes bzw. des Landes nicht durch die Festsetzungen des Gewerbegebietes des Bebauungsplans zu verhindern, wurde bereits bei der Planaufstellung eine Trasse für die zukünftige Oderbrücke, die den Bebauungsplan in ost-westlicher Richtung schneidet, vorgesehen. Die Trassensicherung erfolgt im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB durch die Festsetzung einer Fläche, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist. So ist langfristig gewährleistet, daß die für eine Brücke erforderlichen Flächen nicht von baulichen Anlagen verstellt werden, wenngleich die Realisierung der Brückenanlage über ein eigenständiges Planfeststellungsverfahren erfolgen wird. Durch die Trassensicherung wird die Kollision mit dem durchzuführenden Planfeststellungsverfahren verhindert.

4.6 Altlasten

Bereits beim Beginn des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan war bekannt, daß am westlichen Rand des Geltungsbereiches Teile der Aschedeponie (Altta-

gerungen) an den Bebauungsplan angrenzen bzw. in den Bebauungsplan hineinreichen. Zum Thema Altablagerung Aschedeponie wurden im Vorfeld der Planung "Orientierende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Teilfläche Buchwaldstraße Südost in Eisenhüttenstadt" 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 Altablagerungen nicht ins Grundwasser ausgespült werden und somit keine Gefährdung für das Grundwasser bedeuten. Die Flächen der Altablagerung wurden gem. § 9 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Wie aus der Plandarstellung ersichtlich, liegen die weitaus überwiegenden Flächen der Altablagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf öffentlichen Grünflächen. Nur für die in der südlichen Ausdehnung gekennzeichneten Deponieflächen setzt der Bebauungsplan Gewerbebegebietsflächen fest. Doch auch auf diesen Grundstücken kollidieren die Deponieflächen nicht mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, so daß es zu keinen Gründungsproblemen der dort anzusiedelnden Gebäude bei der Realisierung des Bebauungsplans kommen dürfte. Die Deponieflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollten von den zukünftigen Bauherren weiterhin überpflanzt bzw. mit Stellplatzflächen versiegelt werden.

Durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wird deutlich, daß beim Bau der Einzelgebäude durch Bodenaushub kein Deponiematerial anfällt, so daß sich die Frage nach einer Deponierung der Ascheablagerung im Rahmen der Bauleitplanung nicht stellt.

Der Bebauungsplan ist auch vor dem Hintergrund der bestehenden Aschedeponie entsprechend seiner Festsetzungen realisierbar. Gefährdungen von Menschen, der Natur und Vermögen sind nach derzeitigem Ermessen ausgeschlossen. Die orientierende Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung wird als Anlage 3 der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

4.7

Grünflächen/Ausgleichsflächen

Im Grünordnungsplan, der parallel zum Bebauungsplan erarbeitet wurde, wird im wesentlichen die Eingriffsregelung im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes behandelt. Der Bebauungsplan setzt die im Grünordnungsplan entwickelten Grün- bzw. Ausgleichsflächen verbindlich fest. Schwerpunkt der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen ist der Erhalt bestehender Grünstrukturen bzw. deren sinnvolle Vernetzung durch die Anlage von Ausgleichsflächen. So werden insbesondere die durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Oderauengrünflächen durch mehrere Grünzüge in Ost-West-Richtung mit den Ausgleichsflächen, die am westlichen Rand des Bebauungsplans geplant sind, verbunden und die einzelnen Baugebietsflächen unterteilt bzw. gliedert.

Der Umbau des ehemaligen Schwimmbades mit seinen noch bestehenden Beckenanlagen zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken mit Sandfang wird ebenfalls in die Ausgleichsmaßnahmenplanung aufgenommen. Die Planungen für diese Entsorgungseinrichtungen sehen vor, die bestehenden Beckenränder abzubrechen und die Becken teilweise mit Erdreich zu verfüllen. Diese wie auch die angrenzenden Freiflächen des ehemaligen Schwimmbades werden vom Landschaftsplaner derart naturnah gestaltet, daß sowohl die Funktion des Regenrückhaltebeckens erfüllt wird wie auch die Gesamtsituation im Bereich des Schwimmbades eine deutliche Aufwertung erfährt.

4.8 Ver- und Entsorgung

4.8.1 Medien

Ein Großteil der erforderlichen Medien ist im Bereich der Buchwaldstraße bereits vorhanden. In den zusätzlich geplanten Erschließungstichstraßen werden diese Medien auch zukünftig verlegt werden. Leitungsrechte auf privaten Grundstücken brauchen daher nicht zusätzlich festgesetzt werden. Eine Trafostation, die bereits im Bereich der Buchwaldstraße besteht, wird als Fläche für Versorgungsanlage im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Im Beteiligungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurde vom Amt für Immissionsschutz vorgeschlagen zu prüfen, ob eine Nahwärmeversorgung für das Gewerbegebiet Buchwaldstraße wirtschaftlich sinnvoll realisiert werden könne bzw. ob gemäß der Fernwärmesatzung der Stadt Eisenhüttenstadt die Voraussetzungen für einen Fernwärmeanschluß gegeben seien. Im Energieversorgungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt, das bereits als Rahmenkonzept beschlossen wurde, ist jedoch enthalten, daß der Bereich Buchwaldstraße zukünftig kein Fernwärmegebiet werden wird. Da im Bereich der Buchwaldstraße bereits Gasversorgung vorhanden ist und diese im Rahmen der Realisierung des Gewerbegebietes weiter ausgebaut wird, wird eine umweltverträgliche Energieversorgung angeboten.

4.8.2 Entsorgung

Die weitere Abwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Kanalnetzes in der Buchwaldstraße in Richtung ehem. Klärwerk Buchwaldstraße, das im Bereich der Oderauen liegt. Diese ehem. Kläranlage wird derzeit zu einem Pumpwerk ausgebaut, so daß zukünftig für das Gewerbegebiet die Abwasserentsorgung gesichert sein wird.

Wie bereits unter 4.7 - Ausgleichsflächen erwähnt wurde, werden die Becken des ehemaligen Schwimmbades östlich der Buchwaldstraße zu einem Regenrückhaltebecken mit Sandfang in naturnaher Ausbauweise umgebaut. Die Ingenieurgesellschaft Kupischke & Partner, Cottbus, wurde beauftragt, Entwurfsunterlagen zur naturnahen Umgestaltung des Schwimmbades zur Nutzung als Sandfang und Regenrückhaltung einschließlich Versickerung zu erstellen. Mit dieser Maßnahme soll sowohl eine kostengünstige Bauweise der Anlagen zur Regenwasserableitung der Buchwaldstraße als auch eine Minimierung der Abrißaufwendungen für das Schwimmbecken erreicht werden.

4.9 Flächenbilanz

4.9.1 Bestand *)

Mischgebiet:	0,84 ha
bestehendes GE-Gebiet:	3,80 ha
mögliches GE-Gebiet nach § 34:	6,20 ha
Straßenverkehrsfläche:	1,10 ha
Ent-/Versorgungsfläche:	0,18 ha
Außenbereichsfläche:	19,30 ha
Gesamtfläche:	ca. 31,40 ha

*) Da kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, erfolgt die Bestandserhebung gemäß dem vorherrschenden Baugebietscharakter.

4.9.2 Planung

Mischgebiet:	0,63 ha
GE-Gebiet:	14,82 ha
Straßenverkehrsfläche:	2,18 ha
Ent-/Versorgungsfläche:	0,30 ha
Grün-/Ausgleichsflächen:	13,50 ha
Gesamtfläche:	ca. 31,40 ha.

5. Realisierung der Planung

Da für die Erschließung des Gewerbegebietes ein Erschließungsträger beauftragt wurde, ist mit der Realisierung des 1. Bauabschnittes östlich der Buchwaldstraße kurzfristig zu rechnen. Es wird versucht, eine Grundstücksneuregelung auf freihändiger Basis mit den derzeitigen Eigentümern zu vereinbaren.

Sollte eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis nicht erfolgreich sein, behält sich die Stadt Eisenhüttenstadt vor, ein Umlegungsverfahren einzuleiten, um die Ziele des Bebauungsplans langfristig zu sichern.

6. Kosten

Bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehen der Stadt Eisenhüttenstadt folgende geschätzte Kosten:

6.1 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen (Kanalbau, Kläranlagenbau u.a.) werden 5.0 Mio DM erforderlich. Für den Straßenbau werden 4.4 Mio DM veranschlagt. Ein Teil der hierfür angesetzten Kosten wird durch die Erhebung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen durch die Anlieger refinanziert.

6.2 Landschaftspflegerische Maßnahmen

KOSTENSCHÄTZUNG

Landschaftspflegerische Maßnahmen - öffentlicher Bereich	Einheitspreis DM	Einheit/ Menge	Gesamtpreis DM
Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern	9,50	3.260 qm	30.970,--
Solitärbäume I. Ordnung	1.500,-- *	151 St.	226.500,--
Solitärbäume II. Ordnung	900,--	25 St.	22.500,--
Wildrasen	1,20	5.630 qm	6.756,--

Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an zu erhaltenden Einzelbäumen	pauschal		3.000,--
Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an zu erhaltenden Vegetationsflächen	pauschal		10.000,--
Pflege der Vegetationsflächen (2 Jahre)	2,--	8.890 qm	17.780,--
Gesamt netto			317.506,--

(* gemäß Landesumweltamt Brandenburg)

Landschaftspflegerische Maßnahmen - privater Bereich	Einheitspreis DM	Einheit/ Menge	Gesamtpreis DM
Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern	9,50	61.270 qm	582.065,--
Solitärbäume I. Ordnung	1.500,-- *	233 St.	349.500,--
Wildrasen	1,20	9.390 qm	11.268,--
Sukzessionsfläche gelenkte natürliche Entwicklung)	1,20	6.350 qm	7.620,--
Dachbegrünung (inclusive Vegetationsaufbau)	110,--	nur Einheitspreis (je qm)	
Solitärbäume I. Ordnung (auf Parkplatzflächen)	1.500,-- *	nur Einheitspreis	
Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an zu erhaltenden Einzelbäumen	pauschal		3.000,--
Schutz- und Sicherungsmaßnahmen an zu erhaltenden Vegetationsflächen	pauschal		10.000,--
Schutzzaun für Flächen mit gelenkter natürlicher Entwicklung	pauschal		1.000,--
Rückbau des Freibades (ohne Bodenandeckung)	20,--	3.730 qm	74.600,--
Pflege der Vegetationsflächen (2 Jahre)	2,--	77.010 qm	154.020,--
Rückbau weiterer befestigter Flächen (wenn vorhanden)	7,50	nur Einheitspreis (je qm)	
Gesamt netto			1.193.073,--

(* gemäß Landesumweltamt Brandenburg)

Hinweise zur Kostenschätzung:

Bei der Kostenschätzung werden die Herstellungskosten für die Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie für Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Erhaltung von Vegetationsbeständen aufgeführt. Da letztgenannte nicht ohne weiteres einem Bereich (öffentlich, privat) zuzuordnen sind, werden sie beiden gleichgewichtet zugeschlagen. Zusätzlich sind die Kosten für die Entwicklungspflege angegeben. Preisangaben für die Pflanzung der Solitäräume verstehen sich inclusive der notwendigen Pflege für 6 Jahre (gem. Landesumweltamt Brandenburg)

Die Kostenschätzung zum Rückbau des Freibades erfolgte ohne Lieferung und Einbau von Füll- bzw. Oberboden, denn es wird davon ausgegangen, daß bei den geplanten Baumaßnahmen genügend Erdaushub anfallen wird, der ohne weitere Kosten eingebaut werden kann.

Nicht enthalten sind die Kosten für den erforderlichen Grunderwerb und für Wegebauarbeiten sowie für bauliche Maßnahmen, welche im Rahmen der Dachbegrünung (Dachstatik) anfallen.

Alle Preise verstehen sich als Nettopreise.

7. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 01.A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße wurde am _____ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt gefaßt. Nach der Bürgerinformation am _____ wurde der Entwurf des Bebauungsplans gemäß Beschluß der SVV vom _____ öffentlich in der Zeit von _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Abwägung über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen und Bedenken hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt am 17.05.95 beschlossen, für Teilflächen des Bebauungsplanes Änderungen vorzunehmen. Da diese beschlossenen Änderungen nach der öffentlichen Auslegung die Grundzüge der Planung im Sinne des BauGB nicht berühren, mußte der Bebauungsplan nicht erneut öffentlich ausgelegt werden. § 13 BauGB (vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans) fand daher Anwendung. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücken und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben. Lage und Inhalt der einzelnen vereinfachten Änderungen und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanentwurf kenntlich gemacht, so daß die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung nachvollziehbar sind. Die Änderungen im einzelnen:

1. Nutzungsänderung
- 1.1 Flst. Nr. 607/2 öffentliche Grünfläche, geändert in Gewerbegebietsfläche
- 1.2 Flst. Nr. 604/2 Gewerbegebietsfläche, geändert in öffentliche Grünfläche
- 1.3 Flst. Nr. 718 private Grünfläche, geändert in Gewerbegebietsfläche
- 1.4 Flst. Nr. 651, 660, 661, 662 Änderungen der Ausgleichsmaßnahmen

2. Öffentliche Verkehrsfläche
- 2.1 Der Querschnitt der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (bis zur Wendeschleife) wurde für die Buchwaldstraße von 16,50 auf 14,50 m reduziert.
- 2.2 Die öffentlichen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich der Stichstraße A in die Buchwaldstraße werden gemäß den Anregungen eines Eingabenstellers geringfügig korrigiert.
3. Die textlichen Festsetzungen wurden um die Hinweise
 - Munitionsreste
 - Baudenkmale
 - Abstandsliste 1990ergänzt.

Hinweise

8.1 Bodendenkmale

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde von der Unteren Denkmalschutzbehörde darauf hingewiesen, daß am Randgebiet des Plangebietes Bodendenkmale bekannt seien. Es handele sich hierbei um steinzeitliche Lesefunde, die im Jahr 1980 bei einer Flurbegehung am Gewässer entdeckt wurden. Es sei daher nicht auszuschließen, daß bei den Erdarbeiten aufgrund der siedlungsgünstigen Lage noch weitere Funde entdeckt werden. Um die Belange der Fachbehörde ausreichend in die Planung einstellen zu können, wurde daher ein Hinweis mit folgendem Wortlaut auf die Plandarstellung zum Bebauungsplan aufgebracht:

"Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Bodendenkmäler vermutet. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauherren über die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg zu belehren. In diesem Gesetz ist u.a. geregelt, daß beim Auffinden von Bodendenkmalen die Untere Denkmalbehörde bzw. die Stadtverwaltung der Stadt Eisenhüttenstadt unverzüglich zu informieren ist. Bei einer frühzeitigen Information wird es den Fachämtern ermöglicht, entsprechende Funde zu dokumentieren oder ggf. zu erhalten.

8.2 Munitionsfunde

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde vom Staatlichen Munitionsbergungsdienst Potsdam darauf hingewiesen, daß der Bereich des Gewerbegebiets Buchwaldstraße als kampfmittelbelastet gilt. Folgender Hinweis wurde daher auf die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen:

"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."

8.3 Eingriffsregelung

Es wird darauf hingewiesen, daß entsprechend § 7 (2) BgbNatSchG ein Grünordnungsplan parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet wurde. Die im Grünordnungsplan dargestellten Maßnahmen zur Erhaltung, Gestaltungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen wurden fast ausnahmslos in den Bebauungsplan übernommen und dort planungsrechtlich festgesetzt. Eine Abweichung vom Grünordnungsplan ist nur erforderlich geworden im Bereich der vereinfachten Änderung nach der öffentlichen Auslegung Nr. 1.1, Flurstück 607/2. Aufgrund von früheren Zusagen an den betroffenen Grundstückseigentümer muß in diesem Bereich ein Flächentausch vorgenommen werden, der jedoch nicht zu einer Verkleinerung der Ausgleichsflächen führt.

8.4 Abstandsliste 1990

Die in den Textlichen Festsetzungen genannten Abstandsklassen sowie die in diesen aufgeführten Betriebsarten sind als Anlage 1 der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. In der Anlage 1 befinden sich darüber hinaus die Definitionen der typisierenden Betrachtungsweise der einzelnen Betriebsarten. Aus diesen Definitionen geht hervor, unter welchen Rahmenbedingungen einzelne Betriebe mit den entsprechenden erforderlichen Abstandsflächen zu Wohnnutzungen in die Liste aufgenommen wurden (z.B. Größe, Immissionsverhalten).

12.01.1996

