Anlage 1

Stadt Eisenhüttenstadt
Geschäftsbereich Stadtmanagement
Bereich Stadtentwicklung / Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 01 B - 1/91 -
Mischgebiet Buchwaldstraße/ Heuweg -
- Begründung -

- Stand 06/04

Inhaltsverzeichnis
Inhalt:

Teil A **Zeichnerischer Teil:** Planzeichnung M 1 : 1.000

Teil B **Textteil - Begründung**

1.	Planungsanlaß	3
2.	Lage des Plangebietes	4
3.	Bestand	5
3.1	Erschließung	5
3.2	Siedlungsgeschichte	6
3.3	Nutzungen	7
3.4	Natur und Landschaft	9
3.5	Übergeordnete Planungen - Flächennutzungsplan	10
3.6	Planungsrechtliche Situation	11
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	13
4.	Begründung der Planinhalte	14
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
4.2	Erschließung/Verkehrsflächen	16
4.3	Altlasten / Munitionsberäumung	20
4.4	Grünflächen/Ausgleichsflächen	20
4.5	Ver- und Entsorgung	21
4.6.	Realisierung der Planung	22
5.	Verfahren	23
6.	Rechtsgrundlagen	24

1. Planungsanlaß

Das Planungsgebiet war bis Mitte der 80`er Jahre überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Mit der Errichtung des Wohnkomplex VII. wurde begonnen, vorhandene Gewerbebetriebe in das Plangebiet sowie das nördlich angrenzende Gewerbegebiet umzusiedeln. Damit veränderte sich der Gebietscharakter zunehmend zu einem Mischgebiet.

Damit ergab sich das Planerfordernis für die Stadt; die Entstehung von Kleingemengelagen aufgrund der damit verbundenen drohenden Emissionskonflikte zu verhindern. Während entlang des Heuweges die Wohnnutzung derzeit noch klar überwiegt, sind vor allem entlang der Buchwaldstraße als Haupterschließungsstraße mehrere gewerbliche Nutzungen feststellbar. Hierfür sind klare Nutzungsregelungen zu treffen, die Nachbarschaftskonflikte nach Möglichkeit ausschließen. Nordöstlich des Heuweges besteht in einer Talmulde eine private Kleingartenanlage, die langfristig erhalten werden soll.

Darüber hinaus sollen im Planungsgebiet Möglichkeiten für eine bauliche Verdichtung und für die Erschließung eines weiteren Wohngebietes zwischen Heuweg und Buchwaldstraße geschaffen werden. Mit einem parallel laufenden Umlegungsverfahren gem. § 45 ff. BauGB sollen die Voraussetzungen für Realisierung des Bebauungplan geschaffen werden. Mit diesem Verfahren kann Eigentümern und interessierten Bürgern kostengünstig Bauland zur Verfügung gestellt werden. Mit der Bereitstellung möglichst vielfältiger Wohnungsbaustandorte soll zudem der Abwanderung von Eisenhüttenstädter Familien in die Umlandgemeinden entgegengewirkt werden.

Westlich der Frankfurter Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestehen überwiegend gewerbliche und z.T. industrielle Nutzungen mit ensprechenden Emissionen, die zusammen mit den Verkehrsemissionen ebenfalls bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Nördlich des Geltungsbereiches ist ein aus Sicht der Stadt möglicher Standort für die Errichtung eines Grenzüberganges nach Polen.

In der nördlichen Verlängerung der Buchwaldstrasse über den Geltungsbereich hinaus besteht die Kreismülldeponie, die voraussichtlich im Jahr 2005 geschlossen werden wird. . Durch den Wegfall des damit verbundenen LKW-Verkehrs wird es zu einer spürbaren Verringerung der Verkehrsemmissionen kommen.

Südlich an den Bebauungsplan grenzt unmittelbar der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes Fürstenberg. Mit der Stärkung der Wohnnutzung im Planungsgebiet wirdl zudem zu einer Stabilisierung des Altstadtkernes Fürstenbergs beigetragen.

Auch wenn sich seit dem Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan vielfältige Entwicklungen in Fürstenberg/Oder und in ganz Eisenhüttenstadt vollzogen haben, besteht auch weiterhin das Erfordernis, die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet möglichst konfliktarm zu steuern. Zudem gibt es auch weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhausbaustellen, die ebenfalls mit dem Bebauungsplan und dem parallel betriebenen Umlegungsverfahren erfüllt werden kann.

2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil der Stadt Eisenhüttenstadt, innerhalb des Ortsteils Fürstenberg/Oder, zwischen der Berliner Straße und der Oder nördlich des Altstadtkernes von Fürstenberg/Oder. Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch Gartensparten und Außenbereichsflächen sowie durch das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet Buchwaldstraße,
- im Osten durch den Winterhafen des Oder-Spree-Kanals,
- im Süden durch den Friedensplatz und den dahinterliegenden Altstadtkern sowie
- im Westen durch die Berliner Straße

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

Abbildung 1
Lage des Planungsgebietes in der Stadt

3. Bestand

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch die drei Nord-Süd-Richtung verlaufenden Straßen

- Berliner Straße (Landesstraße L 372),
- Heuweg und
- Buchwaldstraße.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Buchwaldstraße, die in nordöstlicher Richtung über den Geltungsbereich hinaus bis zur Mülldeponie Buchwaldstraße führt. Die Buchwaldstraße ist mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6,00 m ausgebaut, so daß sie zur Aufnahme weiterer Verkehrsmengen geeignet ist. In dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet wurde die Buchwaldstraße bereits auf eine Breite von 6.30 m mit gemeinsamen Fuß- und Radwegen auf beiden Seiten ausgebaut. Nördlich des Friedensplatzes mündet die Buchwaldstraße gemeinsam mit der aus dem Ortskern Fürstenberg herausführenden Königstraße im Bereich des Friedensplatzes in die Frankfurter Straße als übergeordneter Erschließungsstraße ein.

Bild 1- Einmündung Buchwaldstraße / Friedensplatz

An der westlichen Geltungsbereichgrenze verläuft die Frankfurter Straße, die ab Friedensplatz Berliner Straße heißt und als Landesstraße L 372 eingestuft ist.

Von der Buchwaldstraße zweigen mehrere kleinere Fußwege ab in Richtung Oderauen. Entlang der Uferlinie befindet sich ein Fuß- und Radweg mit überörtlicher Bedeutung.

Als weitere Erschließungsstraße ist der Heuweg zu nennen, der den westlichen Teil des Plangebietes sowie die nördlich angrenzenden bestehenden Spartengelände erschließt . Eine Querverbindung zwischen Heuweg und Buchwaldstraße bzw. Frankfurter Straße besteht derzeit lediglich als ungeordneter und unbefestigter Fußweg, der z.T. auch mit KFZ befahren wird. Vor

allem die sehr tiefen Innenbereichsflächen zwischen Heuweg und Buchwaldstraße sind unerschlossen bzw. nur über private und nicht ausgebaute Sandwege erreichbar. Die Einmündung des Heuweges in die Frankfurter Straße ist verkehrstechnisch aufgrund der spitzwinkligen Einmündung problematisch.

Bild 2 - Berliner Straße am Ortseingang

3.2 Siedlungsgeschichte

Dieser Bereich wurden bis in die jüngste Vergangenheit landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt, Nutzgärten sind noch immer im Gebiet vorhanden. Auch die Scheunen, die z.T. im 19. Jahrhundert entstanden, weisen auf die Nutzung als Vorratslager für die Fürstenberger hin. Überlieferungen berichten auch davon, dass im Bereich des Sandfanges früher Vieh gehandelt wurde. Sowohl der Name Buchwaldstraße als auch Heuweg belegen die ursprüngliche Nutzung des Gebietes. Auch die sich schnell entwickelnde Korbmacherzunft hat vermutlich die Scheuen als Lagerfläche genutzt.

Mit dem industriellen Aufschwung am Ende des letzten Jahrhunderts entwickelten sich auch in Fürstenberg (Oder) verschiedene Industriebereiche, wie z.B. die Glasherstellung und der Schiffsbau. Eine Annilinfabrik soll es in der Buchwaldstraße gegeben haben, deren Lage ist jedoch nicht rekonstruierbar ist.

Gleichzeitig entstanden bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts Wohngebäude, Schwerpunkt war zunächst der südöstliche Teil der Buchwaldstraße. In den 80-er Jahren wurden im Zuge der Errichtung des VII. Wohnkomplexes zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe, aber auch Wohnnutzungen angesiedelt, so dass mit der Zeit die heutige Gemengelagesituation entstanden ist.

Zwischen Buchwaldstraße und Heuweg wurde in einer kleineren Grube vermutlich seit Anfang des 20. Jahrhundert Kiesabgebaut. Die Kiesgrube wurde dann seit den 1940`er Jahren bis Ende der 1970`er Jahre durch Hausmüll, Bauschutt und Asche verfüllt

Bild 3 - Scheunen an der Buchwaldstraße

3.3 Nutzungen

Entlang der bestehenden Erschließungsstraßen Heuweg und Buchwaldstraße ist schon seit langem eine Wohnbebauung vorhanden. Seit Mitte der 80`er Jahre wurde im Zusammenhang

Bild 4 - KFZ-Handel an der Buchwaldstraße

mit der Errichtung des WK VII die vorhandene Wohnnutzung durch Umsiedlungen gewerblicher Nutzungen ergänzt, so dass insgesamt das Planungsgebiet Gebietscharakter eines Mischgebietes annahm.

Aus der zunehmenden Durchmischung der bestehenden Wohnnutzung mit nachrückendem Gewerbe ergab sich das Planerfordernis für die Stadt; die Entstehung von Kleingemengelagen aufgrund der damit verbundenen drohenden Emissionskonflikte zu verhindern. Während entlang des Heuweges die Wohnnutzung derzeit noch klar überwiegt, sind vor allem entlang der Buchwaldstraße als Haupterschließungsstraße verschiedene gewerbliche Nutzungen feststellbar. Hierzu zählen u.a. Betriebe des des KFZ-Handel mit Werkstatt, Elektrofachbetriebe, Küchenstudios etc.

Zwischen Buchwaldstraße und Heuweg sowie zwischen Frankfurter Straße und Heuweg sind noch erhebliche unbebaute Flächen vorhanden, die zumindest teilweise für eine Bebauung geeignet sind. Aufgrund der mageren Böden konnte sich hier teilweise eine Trockenrasenvegetation entwickeln, für die im Falle einer Bebauung entsprechender Ausgleich bzw. Ersatz zu schaffen ist.

Nordöstlich des Heuweges besteht in einer Talmulde eine Kleingartenanlage, die langfristig erhalten werden soll. Hierbei handelt es sich sowohl um private Gärten als auch um Pachtgärten der Stadt.

Westlich der Frankfurter Straße außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bestehen überwiegend gewerbliche und industrielle Nutzungen , die ebenfalls bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind. Hierzu zählen als größter Betrieb das Betonwerk. Der Betrieb arbeit nicht im 3-Schichtsystem.

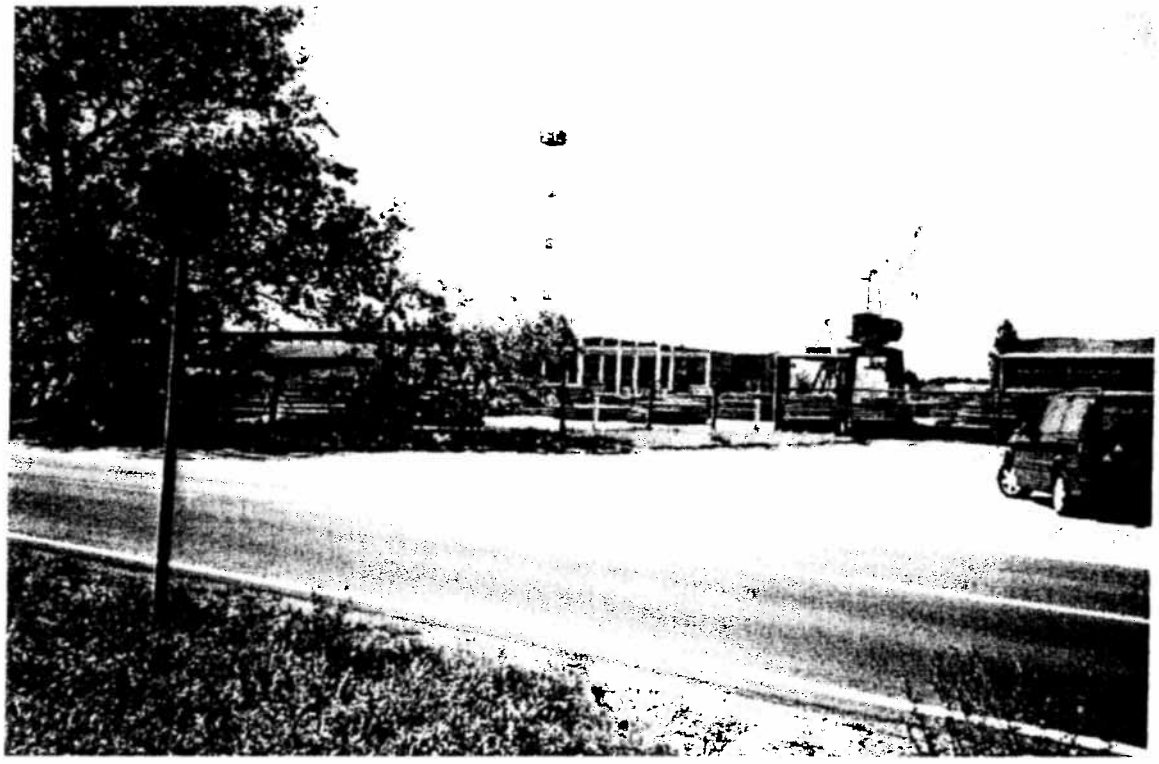


Bild 5 - Betonwerk Berliner Straße

In der nördlichen Verlängerung der Buchwaldstrasse über den Geltungsbereich hinaus besteht die Kreismülldeponie, die I bis 2005 betrieben werden wird. Der damit verbundene Lkw-Verkehr wird bis dahin über die Buchwaldstraße abgewickelt.

3.4 Natur und Landschaft

Naturräumlich ist das Planungsgebiet dem Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebiet zuzuordnen. Bei einer detaillierteren Betrachtung lässt sich der Raum in Ziltendorfer bzw. Ratzdorfer Niederung entlang der Oder, die Odertal-Randterassen (WiesenauVogelsang), das Berliner Urstromtal und und das Fünfeichener Endmöranengebiet unterteilen, wobei das Mischgebiet ausschließlich der Talsandterrasse zuzuordnen ist. Aus der Sicht der Geologie kann diese in den tertiären Unterbau und den diluvialen Oberbau unterschieden werden. Der Unterbau ist Träger von Braunkohleschichten in Tiefen von 50 - 150 m. Der Oberbau beginnt über dem Tertiär mit Ablagerungen, die in der Zusammensetzung der Grundmoräne äquivalent sind. Darüber liegen horizontal geschichtete Sande und Kiese in einer Mächtigkeit zwischen 10 und 20 m, die sich aus Fein-, Mittel- und Grobsanden, zum Teil stark kieshaltig, zusammensetzen. Die Humusauflage auf diesen im wesentlichen ebenen Flächen ist hier äußerst gering.

Von den ursprünglichen Kiefernmischwälder sind nach Rodungen und heute noch anhaltenden Einflüssen nur noch verstreut liegende Reste übriggeblieben, so dass zur Zeit Öd- und Forstflächen sowie Siedlungs- und Verkehrsflächen die Landschaft bestimmen.

Die potentiell natürliche Vegetation - sie entspricht den Pflanzengesellschaften, die sich auf dem entsprechenden Standort auf Grund der Boden- und Klimaverhältnisse ohne anthropogene Einflüsse einstellen würden - ist ein Maßstab für die Beurteilung der Naturnähe und die Grundlage für eine naturgerechte Pflanzung.

Auf den armen Sandböden des Untersuchungsraumes würden sich kontinental geprägte Kiefern - Traubeneichenwälder einstellen.

Bild 6 - Freifläche zwischen Buchwaldstraße und Heuweg

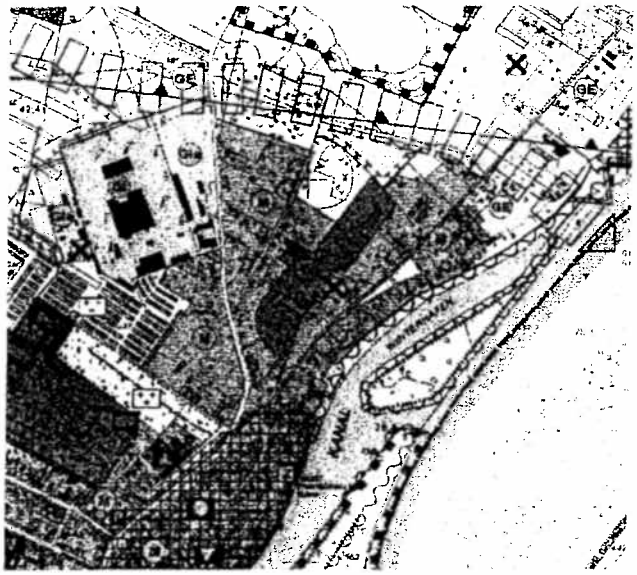
Klimatisch ist das Plangebiet in den Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas mit steppenartigem Klimacharakter einzuordnen. Die Temperaturen liegen im Juli bei ca. 19 °C und im Januar bei ca. -1 °C, wobei eine mittlere Jahrestemperatur von 8 - 9°C vermerkt ist. Die mittlere Niederschlagsmenge ist in einer Spanne von 490 - 550 mm (SCHOLZ o J.) einzuordnen (vgl. MEYNEN und SCHMITHOSEN 1953 - 62). Die Hauptwindrichtung ist nach Aussage des Landschaftsplanes Eisenhüttenstadt West bis Südwest.

Charakteristisch für den Bereich sind neben den zahlreichen Nutzgartenflächen die unbebauten "Ödlandflächen", die sich auf Grund der mageren Bodenverhältnisse und der trockenen klimatischen Bedingungen zu Trockenrasenvegetationen entwickeln konnten. Auf Grund des seltenen Vorkommens in Deutschland genießt dieser Vegetationstyp einen besonderen Schutz durch das Brandenburger Naturschutzgesetz.

Eine detaillierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Schutzbedarfs ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

3.5 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eisenhüttenstadt stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Bereich zwischen dem Heuweg und der Berliner Straße und beidseitig entlang der Buchwaldstraße als gemischte Baufläche dar. Die nicht bebauten Bereiche zwischen dem Heuweg und der Buchwaldstraße sind als "Wohnbaufläche mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung" dargestellt. Die im Plangebiet befindliche Kleingartenanlage ist dort als "Fläche für Grabeland, Garten, Dauerkleingärten" enthalten. Die östlich an der Buchwaldstraße befindliche Grünfläche sowie der unbebaute Streifen entlang des Winterhafens wurden als Grünfläche in den FNP aufgenommen. Dieser Teil des Kanals ist hochwasserbeeinflusst und liegt im Hochwasserschutzgebiet der Oder.



Karte 3 - Auszug aus dem FNP

Der Landschaftsplan der Stadt stellt diesen Bereich als überwiegend bebaute Fläche dar. Die zwischen Heuweg und Buchwaldstraße gelegenen Flächen werden als Freiflächen ohne erkennbare Nutzung dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen weisen ein hohes Potential für die Entwicklung hochwertiger Biotope bei entsprechenden Pflegemaßnahmen auf.

Diese Flächen sind im FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die im Landschaftsplan (LP) dargestellte landschaftspflegerisch begründete Siedlungsgrenze entspricht den Festsetzungsvorschlägen des Bebauungsplans (B-Plan).

Die im B-Plan vorgesehene bauliche Nutzung als Wohn- und Mischgebiet stellt ein gesamtstädtisches Planungsziel dar. Damit sollen die vorhandenen Nutzungen eine neue städtebauliche Ordnung erhalten und zugleich das Angebot an Wohnbauflächen erweitert werden. Es ist eine vordringliche Aufgabe der Stadt, durch Bereitstellung eines ausreichenden Angebotes an Wohnflächen der vorhandenen Abwanderung der Eisenhüttenstädter Bürger in die Umlandgemeinden entgegenzuwirken.

Als informelle Planung wurde von der Stadt Eisenhüttenstadt ein Rahmenplan erarbeitet, der für die Flächen des Geltungsbereichs sowie für die großen Flächen nördlich die Prämissen für die städtebaulichen Entwicklung herausstellt. Aus diesem bestehenden Rahmenplan wurde der dieser Bebauungsplan und der Bebauungsplan für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet entwickelt.

3.6 Planungsrechtliche Situation

Bezüglich der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches sind die Grundstücksflächen beiderseits der bestehenden Erschließungsstraße als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Die z.T. sehr tiefen Flächen zwischen Heuweg und Buchwaldstraße bzw. zwischen Heuweg und Frankfurter Straße sind als Außenbereich i. S. von § 35 BauGB zu bewerten.

Nach § 1 a BauGB sind für Vorhaben, die bereits vor Inkrafttretens des Bebauungsplanes zulässig waren, kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dies gilt für alle Innenbereichsflächen gem. § 34 BauGB, soweit sie nicht Sonderregelungen, wie der Baumschutzsatzung oder dem Naturschutzgesetz als geschütztes Biotop unterliegen. Von den etwa 35 ha des Planungsgebietes sind neben den Straßenflächen noch insgesamt rd. 19,6 ha als Innenbereichsfläche einzustufen.

Zur Veranschaulichung der Abgrenzung des Innen- und des Außenbereiches ist auf der nachfolgenden Seite eine Karte beigefügt.

Karte Abgrenzung Innen- und Aussenbereich

EISENHÜTTENSTADT *B-PLAN BUCHWALDSTR. / HEUWEG* *GRÜNORDNUNGSPLAN* ABGRENZUNG INNEN- UND AUßEN-BEREICH KARTE1	EISENHÜTTENSTADT BUCHWALDSTRAßE	
	1:2500	
STADTPLANUNGSAMT	Stadtvermessung EheL / Sachgebiet Vermessung	
JUNI 1999 BEARBEITERIN:	Stand vom: 09.06.1999	Höhenbezug: NN/Stadt

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zwischen dem Altstadtkern Fürstenbergs und dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet mit klaren Siedlungsrändern sowie öffentlich zugänglichen Uferbereichen am Oder-Spree-Kanal,

- die behutsame Entwicklung des im Plangebiet liegenden Siedlungsbereiches zu einem Misch- und Wohngebiet ohne unzulässige Nutzungs- und Immissionskonflikte und ohne die Gefährdung von Arbeitsplätzen,

- die Aufschließung und Parzellierung vorhandener Freiflächen für eine zukünftige Bebauung zu möglichst wirtschaftlichen Konditionen, auch im Interesse zukünftiger Nutzer. Hierzu zählt auch eine möglichst flächensparende Parzellierung der neu zu bebauenden Bauflächen. Dabei sollen die Interessen der Eigentümer und der Gebietsbewohner möglichst weit berücksichtigt werden. Die Parzellierung erfolgt daher im Rahmen eines Umlegungsverfahren,

- Herstellung und ggf. Erneuerung einer der Nutzung angemessenen und möglichst wirtschaftlichen Erschließung, um die Kosten auch für die Anlieger auf einem vertretbaren Niveau zu halten,

- größtmöglicher Erhalt der im Plangebiet gelegenen Kleingartenflächen sowie Herstellung einer geordneten und ausreichenden Erschließung für diese Kleingärten,

- Aufwertung und Stärkung des Ortsteiles Fürstenberg/Oder, insbesondere des Altstadtkernes durch Ansiedlung neuer Bewohner und Verringerung der Abwanderung von Eisenhüttenstädter Bürgern in die Umlandgemeinden. Allein zwischen 1994 und 1998 hat die Stadt Eisenhüttenstadt rd. 4.500 Einwohner an die Umlandgemeinden der Stadt verloren. Insgesamt hat sich die Zahl der Einwohner der Stadt Eisenhüttenstadt zwischen 1989 und 2001 um über 20 % verringert, während in den Umlandgemeinden die Bevölkerungszahl um bis zu 70 % angestiegen ist. Dies wird i. w. auf die Abwanderung von Bürgern zurückgeführt, die in den Umlandgemeinden ein Eigenheim errichten möchten. Von einer Zunahme der Bevölkerung im Planungsgebiet profitiert auch die Altstadt Fürstenbergs mit ihren zahlreichen Geschäften in der Königstraße, die für eine wirtschaftliche Entwicklung weiterer Kunden und Besucher bedarf.

  Auch das Stadtumbaukonzept der Stadt Eisenhüttenstadt, das einen vollständigen Rückbau des WK VII Süd und erheblichen Rückbau des WK VII Nord vorsieht, setzt auf eine weitere funktionelle Stärkung des Ortsteiles Fürstenber(Oder). Der Ortsteil Fürstenberg(Oder) gehört zu den wenigen Gebieten Eisenhüttenstadts, die seit Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungswachstum zu verzeichnen haben. Trotz einer weiter rückläufigen Bevölkerungs- und Haushaltszahl besteht weiter eine Nachfrage nach Wohnraum in den kleinteilig strukturierten Baugebieten Fürstenbergs.

- Erhalt und Fortentwicklung bestehender Gehölzstrukturen und von Trockenrasen u.a. im Bereich der Oderauen und Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft unter Erreichung der beabsichtigten Siedlungsentwicklung.

Im Interesse einer möglichst kurzfristigen Realisierung des Bebauungsplans wurde als Träger der Erschließungsmaßnahme von der Stadt Eisenhüttenstadt die Deutsche Bau- und Grundstücks Aktiengesellschaft, BauGrund Berlin, als treuhänderischer Erschließungsträger beauftragt.

Mit der Einleitung eines gesetzlichen Umlegungsverfahren gem § 45 ff. BauGB und der Einsetzung eines Umlegungsausschusses werden Teile dieser Funktion inzwischen von der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses wahrgenommen. Mit dem Umlegungsverfahren soll sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit realisiert werden können.

Auf Grund der historisch bedingten Erbteilung weisen zahlreiche Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geringe Breiten mit z.T. unter 4 m und erhebliche Tiefen von bis zu 300 m auf. Im Hinblick auf die zahlreichen privaten Eigentümer würde eine Realisierung ohne ein förmliches Umlegungsverfahren einen wesentlich längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

4. Begründung der Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan soll sowohl die Entwicklung des Bestandes als auch die Entwicklung neuer Bauflächen gesteuert werden. Für die Bestandsentwicklung innerhalb des Mischgebietes wurden die Baufelder so bestimmt, dass zumeist eine weitere Bebauung der Grundstücke in der zweiten Reihe möglich ist. Für die neu aufzuschliessenden Bauflächen des Wohngebietes (WA1 und WA 2) wurden relativ kleine Bauflächen vorgesehen. Dies resultiert aus einer möglichst kostengünstigen Parzellierung und dem Bestreben, den Eingriff und damit auch den notwendigen Ausgleich möglichst gering zu halten. Die Systematik der Baugebiete ist dem Übersichtsplan auf der nachfolgenden Seite zu entnehmen.

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet - MI

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplans wird für den überwiegenden Teil des Bebauungsplans die Baugebietsart Mischgebiet festgesetzt. Durch diese Baugebietsart, die ein gleichrangiges Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung vorsieht, werden die im Bebauungsplangebiet bestehenden Nutzungen planungsrechtlich abgesichert und die Voraussetzungen für weitere Ergänzungen im gewerblichen wie im Wohnnutzungsbereich geschaffen.

Auch wenn die städtebauliche Entwicklung des Gebietes zu einem Mischgebiet planungsrechtlich festgesetzt werden soll, ist beabsichtigt, durch eine Baugebietsgliederung den Nutzungskatalog für Mischgebiete teilweise einzuschränken. So gilt für das gesamte Mischgebiet, daß die allgemein zulässige Nutzungsart Tankstelle ausgeschlossen werden, da für sie aufgrund des hohen Flächenanspruchs, der heutzutage mit derartigen Nutzungen verbunden ist, in die feingliedrige Grundstücksstruktur des Gebietes nicht passen.

Für das Mischgebiet MI 1 A wurde ausserdem festgesetzt, dass Wohnnutzungen nur mit einem Flächenanteil von weniger 50 % der Grundstücksfläche zulässig sind. Der gewerblichen Nutzung soll in diesem Bereich der Vorrang eingeräumt werden. Damit erfolgt eine Gliederung des Mischgebietes, die der Nähe dieses Teilbereiches zu benachbarten Gewerbe- und Industriebetrieben Rechnunng trägt. Demgegenüber können die Baugebiete MI 1B und MI 1C vorrangig für Wohnzwecke genutzt werden.

Für die Mischgebiete MI 1 B bis MI 8 wurde zudem festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind. Damit sollen diese Nutzungen vorrangig in den Stadtteilzentren orientiert werden.

Da in dem Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg insgesamt eine gleichrangige Unterbringung von Wohn- und Gewerbenutzung angestrebt wird, ist bei der Realisierung des Bebauungsplans

darauf zu achten, daß eine störempfindliche Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes kein Übergewicht erhält. Eine langfristige Entwicklung in Richtung eines Allgemeinen Wohngebietes könnte zur Folge haben, daß bestehende angrenzende gewerbliche Nutzungen, vor allen Dingen aus dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet, Nutzungseinschränkungen erfahren könnten.

Die Baustruktur ist derzeit geprägt durch Einzelgebäude, in Ausnahmefällen auch durch Doppelhäuser. Eine geschlossene Bauweise im Sinne von Gebäudelängen über 50 m sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans untypisch. Daher wird auch für das geplante Mischgebiet 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. Die bestehenden Gebäude entlang der Buchwaldstraße und des Heuweges sind ein- bis zweigeschossig errichtet worden. Der Bebauungsplanentwurf sieht entlang der Frankfurter Straße und der Buchwaldstraße straßenbegleitend eine maximale Zweigeschossigkeit vor. Damit wird der ortsüblich vorhandenen Bebauungsstruktur Rechnung getragen Im Sinne einer Flexibilität bei der Realisierung des Bebauungsplans wurde auf eine zwingende Festsetzung der Geschossigkeit verzichtet. Auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird eine zweigeschossige Bebauung bzw. Anbaumöglichkeit festgesetzt. Diese ergibt sich durch teilweise im Bebauungsplangebiet bereits vorhandene Schuppen oder Nebenanlagen, die somit auch planungsrechtlich langfristig gesichert werden. Bei der zu erwartenden Tiefe der einzelnen Grundstücke sind eingeschossige Anbauten in Form von Lagergebäuden auch typisch für Mischgebiete. Zugleich ist jedoch auch die Errichtung eines zweiten Hauptgebäudes auf der Mehrzahl der Grundstücke möglich. Damit wird dem oft vorgetragenen Wunsch nach weiteren Bauplätzen für Familienangehörige Rechnung getragen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll die gewählte Baugebietsart nochmals unterstrichen werden.

Nutzungsmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse. Die festgesetzte GRZ orientiert sich an den Baustrukturen und den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete. Die GRZ beträgt in den neu zubebauenden Bereichen 0.3 bis 0.4 und in den bereits bebauten Gebieten 0.5 (entlang des Winterhafens) bis 0.6 (entlang der Straßen). Allerdings wurde die gemäß BauNVO mögliche Überschreitung der GRZ von 0,6 für die Errichtung von Stellplätzen und Garagen u.ä. im Bebauungsplan auf max. 15 % beschränkt, so dass es definitiv nicht zu einer zulässigerweisen Überschreitung der GRZ bis 0,8 kommen kann. Da die Grundstücke größtenteils sehr tief sind und eine zu große Versiegelung der Einzelgrundstücke vermieden werden soll, scheint eine Reduzierung der zulässigen GRZ auf 0,6 zumutbar.

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, in der Einzel-, Doppel, und Reihenhäuser zulässig sind. Ausnahmsweise sind auch straßenbegleitend Hauptgebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig, wenn das Nachbargrundstück ebenfalls ohne seitliche Grenzabstand bereits bebaut ist. Damit soll eine angepaßte Nutzung vorhandener Baulücken ermöglicht werden.

Die festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich ebenfalls am Gebäudebestand, so wurde i.d.R. eine straßenbegleitende II-Geschossigkeit festgesetzt, die rückwärtigen bebaubaren Grundstücksbereiche sind auch überiwegend II-geschossig bebaubar, das obere Vollgeschoß muß jedoch im Dach liegen.

Überbaubare Grundstücksflächen

PG - PRIVATE GRÜNFLÄCHE
ÖG - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

Eisenhüttenstadt
B-Plan Buchwaldstr./Heuweg
Systematik der Baugebiete und flächenhaften Nutzungen
Karte 6

Stadtplanungsamt
Juli 1999

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt. Darüber hinaus sind im Plan innerhalb der Baugebiete MI 4C und MI 1D gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Teilflächen festgesetzt, auf denen auch keine Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze errichtet werden darf. Sie dienen der Abgrenzung der einzelnen Teilflächen und reduzieren zudem den naturschutzrechtlichen Eingriff in dem jeweiligen Teilgebiet. Diesem Zweck dient ebenfalls die Begrenzung der Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auf die Baufelder bzw. den seitlichen Bauwich. Die einzige Ausnahme bildet die zulässige Errichtung von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen, wenn diese gärtnerischen Zwecken dienen.

Allgemeines Wohngebiet- WA

Für den inneren Bereich des B-Planes zwischen Heuweg und Buchwaldstraße sind der Stadt Eisenhüttenstadt zahlreiche Bauanfragen und Bauwünsche bekannt. Da die Nachfrage eindeutig im Wohnungsbau und weniger im Gewerbebau liegt, wurde für diese Flächen im Bebauungsplan die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Lage der Bauflächen im "Schallschatten" der Buchwaldstraße und des Heuweges ermöglicht diese schutzwürdige Wohnnutzung. Das Nebeneinander von Mischgebiet (Buchwaldstraße/Heuweg) und Allgemeinem Wohngebiet führt zu keinen städtebaulichen Konflikten. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden werden ausgeschlossen, um den Wohncharakter besonders zu stärken. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube (siehe Eintragung in der Planzeichnung) ist mit einem erhöhten Gründungsausfwand zu rechnen (Anlage Baugrundgutachten). Hier kann auf Grund eines erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt in der Bodenschicht zwischen 30 und 60 cm nur eine eingeschränkte hausgärtnerische Nutzung erfolgen.

Nutzungsmaß

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im Mischgebiet, bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschoßflächenzahl (GFZ). Die zuläßige Grundflächenzahl (0,3) liegt unterhalb der Obergrenze gern. §17 BauNVO. Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die Versiegelungen auf den einzelnen Grundstücken so gering wie möglich zu halten. Die bestehende Baustruktur auf den umliegenden Flächen zeigt eine ähnlich geringe Baudichte. Darüberhinaus wird durch diese Dichte-Festsetzungen das landschaftspflegerische Ziel (s.GOP), den Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden bzw. zu minimieren, in den Bebauungsplan übernommen.

Bauweise

Die Wohnbauflächen sind in offener Bauweise mit Einzell-, Doppel, und Kettenhäuser zu bebauen. Die zulässige Geschoßzahl von II Vollgeschossen, wobei das obere Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen muß, bezieht sich auf eine in kleinteiligen Wohngebieten typische Bauform. Lediglich die Kopfbauten am Ende der jeweiligen Straßenstiche können mit einer zweigeschossigen Bauweise ohne Anrechnung des Dachgeschosses höher ausfallen und damit das Ende der jeweiligen Erschließungsachse akzentuieren. Dem Entwurf liegt eine Untersuchung über mögliche Parzellierungen zu Grunde und soll insbesondere die Bildung von Parzellen mit einer Größe von rd. 500 m^2 ermöglichen. Damit soll den Ansprüchen nach bezahlbaren Bauparzellen sowie dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen werden.

4.2 Erschließungs- und Verkehrsflächen

Die Flächen der Buchwaldstraße als Haupterschließungsstraße des Gebietes sowie die Flächen des Heuweges werden als öffentliche Verkehrsflächen in den Bebauungsplan übernommen. Für beide Straßen ist ein Ausbau aktuell nicht geplant, es müssen jedoch Flächen für einen spätereren Ausbau planungsrechtlich gesichert werden. Für die Erschließung der neuen

Baugebiete werden die Planstraßen A, B und C als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus wurden historisch entstandene Sandwege z.T. über Wegerechte öffentlich gesichert. Grundsätzlich ist die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen nicht Bestandteil der Festsetzungen, festgesetzt wird lediglich die zulässige Gesamtbreite der Straßen. Die angegeben Fahrbahnprofile geben den aktuellen Arbeitsstand der Ingenieurplanung wieder, eine spätere Änderung auf Grund neuer Rechtsvorschriften oder geänderter Anforderungen bleibt daher nicht ausgeschlossen. Auf Grund der kommunalen Satzungen bedarf es für den Ausbau der Straßen auch innerhalb des Geltungsbereiches jeweils eines separaten Ausbaubeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung.

Buchwaldstraße

Vorgesehen ist, die Buchwaldstraße auf eine Gesamtquerschnitt von 14,50 m zu erweitern. Hiervon entfallen 5,50 m auf die Fahrbahn sowie jeweils auf beiden Seiten 2,00 m Grünstreifen und 2,00 m Geh- und Radweg (jeweils einschl. der Borde). Die Anlage der beidseitigen Grünstreifen ist die Voraussetzung für die Anlage 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 Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen. Auf Grund der bereits vorhandenen Bau- und Grundstückstruktur kann es in Teilbereichen der Buchwaldstraße zu Problemen bei der Umsetzung der vorgebenen Straßenbreiten kommen. Hier müssen im Einzelfall angemessene Lösungen gefunden werden.

Die ursprüngliche Absicht einer umverlegten und neuen Anbindung der Buchwaldstraße an die Frankfurter Straße wurde inzwischen aufgegeben. Untersuchungen haben ergeben, das die Flächenreserven der vorhandenen Straßenanbindung für den Verkehr aus der Buchwaldstraße ausreichend sind. Die zu erwartenden Kosten stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum verkehrlichen und städtebaulichen Nutzen.

Da sich zukünftig die Verkehrsbelastung der Buchwaldstraße durch die neu hinzukommenden Nutzungen, vor allem auch aus dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet deutlich erhöhen wird, wurde eine Betrachtung der künftigen Verkehrslärmentwicklung im Sinne einer Prognoserechnung erstellt. Ziel dieser Berechnung war es zu überprüfen, ob aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbeiastung passive Schallschutzmaßnahmen in den an die Straße angrenzenden Bauflächen festgesetzt werden müssen. Die schalltechnische Berechnung, die der Begründung als Anlage beigefügt wird, hat ergeben, daß die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung gegenüber den angrenzenden Mischgebietsflächen keine Schallschutzfestsetzungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB rechtfertigen.

Heuweg

Für den Heuweg wurde ein Gesamtquerschnitt von 10,00 m vorgesehen. Vorgesehen auf dem Stand der Vorplanung ist eine Fahrbahn mit 5.00 m Breite, ein Fußweg auf jeder Seite von 1.50 m Breite sowie eine Versickerungsmulde mit 2.00 m Breite. Der Heuweg ist nicht an eine zentrale Regenentwässerung angeschlossen, daher ist eine Versickerung der Regenwässer über Mulden erforderlich.

Auch entlang des Heuweges sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Sie dienen der Aufwertung des Straßenraumes und zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich des mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffs. Die festgesetzte Straßenbreite ergibt sich aus den vorgesehenen Straßenprofil, hier verbleiben zumeist Restflächen zwischen Straßenland und den durch Zäunen angegrenzten Grundstücken. Diese Flächen gehören i.d.R. den privaten Grundstückseigentümern.

Berliner Straße / Frankfurter Straße

Die Berliner Straße ist nicht Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan endet an der Straßenbegrenzungslinie der Berliner Straße. Aufgrund der Verkehrsbelastung der Berliner Straße , die als Landesstraße L 372 klassifiziert ist, wurde vom Büro Ansorge und Partner, Frankfurt eine Lärmuntersuchung für den Bereich Berlinerstr./Heuweg erarbeitet. Hiebei ist ebenfalls eine Beurteilung des vom bestehenden Betonwerkes ausgehenden Gewerbelärm enthalten. Während die Schallemissionen, die durch das Betonwerk erzeugt werden, deutlich unter den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, kommt es bei den Verkehrsemissiorlen zu deutlichen Überschreitungen (60 dB(A), tags und 50 dB(A), nachts). Der Gutachter kommt in seinen Ausführungen zu folgendem Ergebnis:" Die Berechnungsergebnisse zeigen, daß auch bei Nutzung aller Räume als Wohnräume bis zu eienm Fensterflächenanteil von 30% nur Fenster der Schallschutzklasse 2 benötigt würden. Fenster, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung genügen, weisen in der Regel bereits das bewertete Schalldämm-Maß der Schallschutzklasse 2 auf, so daß keine gesonderten Schalischutzmaßnahmen erforderlich würden."

Im Hinblick auf die regelmäßige Zunahme der Verkehrsströme und die Nähe zum Betonwerk wird jedoch fgestgesetzt, dass für Wohngebäude mit einer Entfernung von weniger als 50 m zur Berliner Straße Fenster der Schallschutzklasse 3 zu verwenden sind. Damit wird eine dauerhafte Nutzungsverträglichkeit gesichert.

Auf Grund der verkehrlichen Bedeutung und der Verkehrsbelastung bedürfen weitere Grundstückszufahrten an der Berliner Straße der Genehmigung durch den Straßenbaulastträger, dem Brandenburgischen Straßenbauamt in Frankfurt(Oder).

Planstraße A

Die Planstraße A stellt eine Verbindung zwischen Heuweg und Berliner Straße her. Festgesetzt wird eine Straßenbreite von 7.00 m. Beabsichtigt ist die Herstellung einer Mischverkehrsfläche von 4.75 m und einer Versickerungsmulde von 2.00 m sowie einem Bankett von 0.25 m..

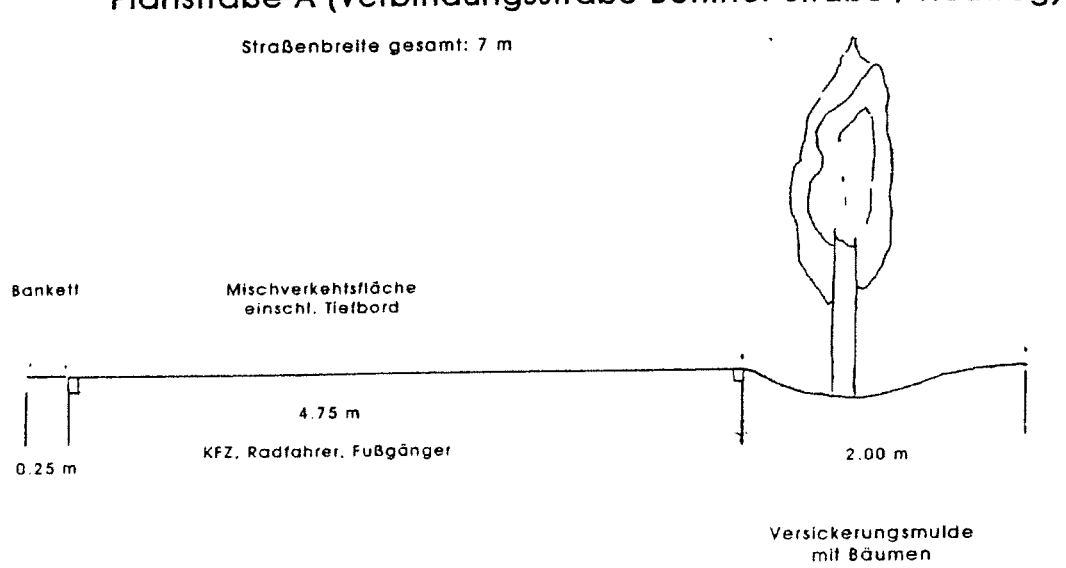
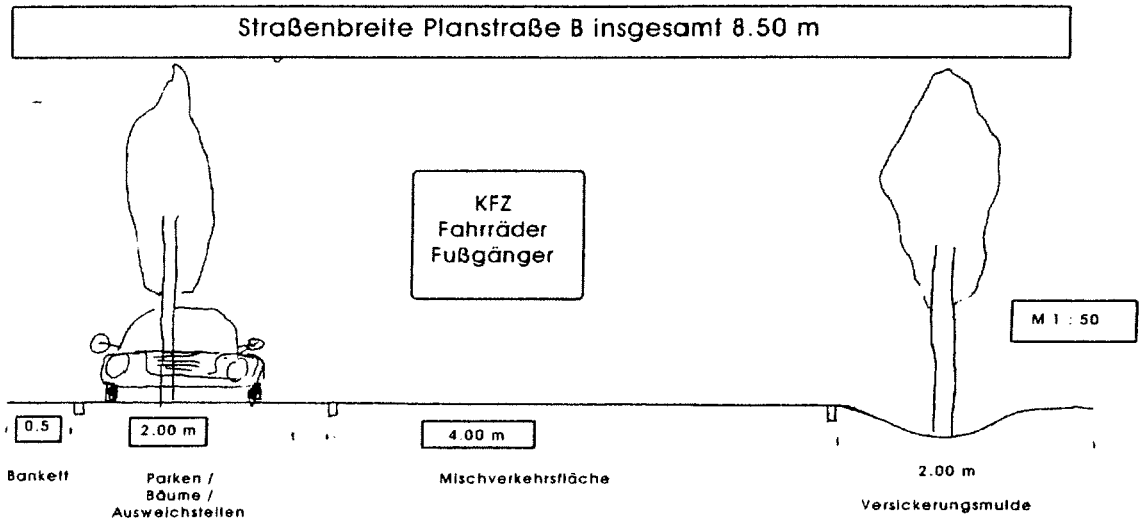


Abbildung Planstraße A

Planstraße B

Die Planstraße B dient der Erschließung des WA 1 und des WA 2. Der Bebauungsplan sieht eine Breite von max. 8.50 m vor, ausgeführt als Mischverkehrsfläche vom 4.00 m und einem 2.00



m Streifen Versickerungsmulde. Zusätzlich ist ein 2.00 m Streifen für Parken, Baumscheiben und Ausweichstellen vorgesehen. Die von der Planstraße B abgehenden Stichstraßen 1 und 2. Im Bereich der ehemaligen Kiesgrube ist auf Grund der mangelnden Tragfähigkeit ein erhöhter Gründungsaufwand erforderlich.

Abbildung - Planstraße B
weisen eine Breite von 4 m auf und haben jeweils am Ende einen Wendehammer. Die Mulde kann in der Straße geführt werden.

Planstraße C

Die Planstraße C dient der Erschließung des MI 1 A und weist eine Breite von 6.00m aus. Bebasichtigt ist die Anlage als Mischverkehrsfläche mit innenliegender Mulde. Von der ursprünglich beabsichtigten Festsetzung als Privatweg wurde Abstand genommen, um auch die zukünftigen Eigentümer an der Herstellung der Erschließungsanlagen beteiligen zu können.

Privatwege

An der Buchwaldstraße sind weitere Erschließungswege mit Wegerechten gesichert. Damit soll die Zugänglichkeit der Scheunen und der dahinter liegenden Grundstücke sowie des Uferbereiches am Oder-Spree-Kanal gesichert werden.

Grunderwerb

Für die Errichtung dieser neu hinzukommenden Erschließungsanlagen sowie für die Verbreiterung der Buchwaldstraße bzw. des Heuweges wird der Erwerb von Grundstücksflächen erforderlich. Durch die Festsetzung der entsprechenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan wird die rechtliche Grundlage zum Erwerb der benötigten Flächen geschaffen. Die Stadt Eisenhüttenstadt geht davon aus, daß der Erwerb der entsprechenden Flächen auf freihändiger Basis erfolgen kann. Soweit die Flächen Bestandteil des Umlegungsverfahrens sind, werden sie der Stadt kostenfrei zugeordnet.

4.3 Altlasten / Munitionsfreiheit

Altlasten befinden sich im Bereich der ehemaligen Kiesgrube zwischen der Buchwaldstraße und dem Heuweg. Betroffen sind rd. 7.500 bis 8.500 qm, auf denen eine Nutzuung als Grünfläche, Wohngebiet und als Verkehrsfläche vorgesehen ist. Die Altlastenfläche wurde im Rahmen eines Gutachtens untersucht und ist im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichnet (Anlage Altlastengutachten).

Die ehemaligen Kiesgrube wurde nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen bei Aufgabe der Nutzung seit den 1940`er Jahren mit Asche, Hausmüll und Bauschutt verfüllt. Hieraus resultiert ein Baugrund mit schwierigen Gründungsverhältnissen sowie eine über den Grenzwerten liegende organische Belastung durch einen erhöhten Benzo(a)pyren-Gehalt in einer Tiefe zwischen 30 und 60 cm. Damit ist eine hausgärtnerische Nutzung im Bereich der vorgesehenen Wohnflächen eingeschränkt. Die belasteten Flächen sind damit mit Einschränkungen als Wohnflächen geeignet.

Eine weitere Gefährdung des Grundwassers oder eine Einschränkung der Eignung der vorgesehenen Grün- und Spielflächen wurde vom Gutachter ausgeschlossen.

Die Beräumung des Plangebietes wurde bei dem staatlichen Munitionsbergungsdienst angemeldet, eine vollständige Beräumung ist bisher nicht erfolgt. Insoweit ist für jedes Bauvorhaben eine seperate Freigabe erforderlich.

4.4 Grünflächen/Ausgleichsflächen

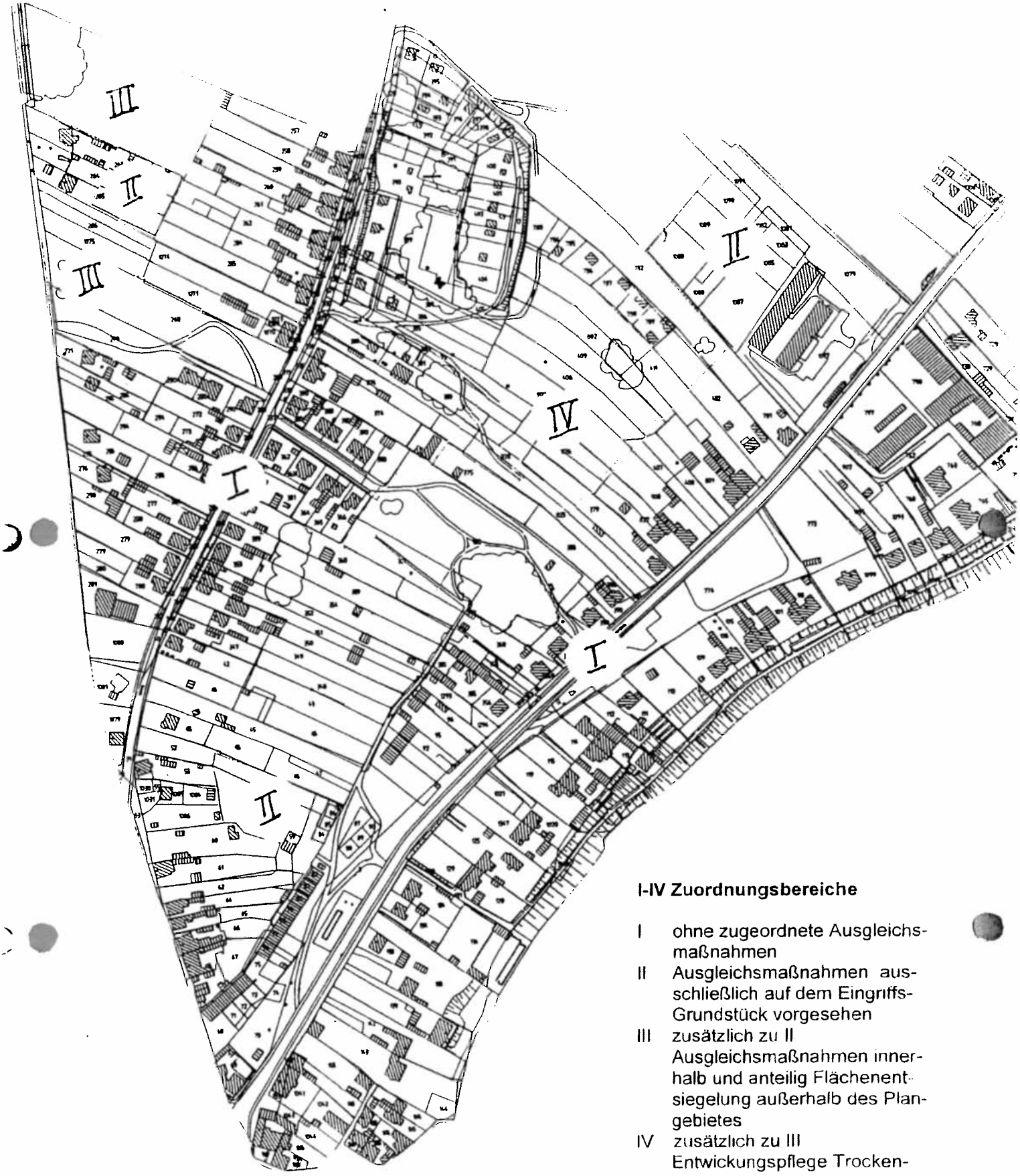
Im Grünordnungsplan wurden die Eingriffe des Vorhabens bilanziert und Vorschläge zur Minderung bzw. Kompensation im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erarbeitet. Der Bebauungsplan setzt die im Grünordnungsplan entwickelten Grün- bzw. Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen verbindlich fest. Der Grünordnungsplan zeigt, das die Gehölzbiotope, Trockenrasen- und Ruderalflächen im Aussenbereich z.T. einen mittleren-hohen bzw. hohen Schutzbedarf aufweisen, stark anthropogen beeinflusste Nutzungstypen hingegen eher gering eingestuft werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die Eingriffe in die Natur bei der Ausweisung neuer Bauflächen zu minimieren. Ein vollständiger Verzicht auf auf die Eingriffe wurde verworfen, da die Sicherung der unter Punkt 4 vorgenannten Planungsziele insgesamt als für die Stadt Eisenhüttenstadt gewichtiger bewertet wurde, als der vollständige Erhalt der vorhandenen Biotopflächen.

Schwerpunkt der im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen ist der Erhalt bestehender Grünstrukturen bzw. deren sinnvolle Vernetzung durch die Anlage von Ausgleichsflächen sowie die Aufwertung der verbleibenden Trockenrasenflächen.

So wird in den grünordnerischen Festsetzungen die Erhaltung vorhandener Bäume und Sträucher auf öffentlichen und privaten Grünflächen festgelegt und Ersatzpflanzungen bei Baum- und Strauchfällungen innerhalb der Baufelder geregelt. Hinzu kommt die vorgesehene Anpflanzung von 206 Straßenbäumen an der Buchwaldstraße, dem Heuweg und Planstraßen. Damit wird ein wesentlicher Beitrag für den Ausgleich des Biotopverlustes in den Neubauflächen sowie ein für die Aufwertung der Straßenzüge geleistet.

Mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 8 wurden wesentliche Teile der geforderten Maßnahmen des GOP in den Bebauungsplan integriert. Es wurden jedoch u.a. die im GOP für Entsiegelungen (Abriß und Begrünung Garagenkomplex Wilhelmstraße) vorgesehene Flächengröße von 5.000 m² auf 2.500 m² reduziert. Im Hinblick auf den



I-IV Zuordnungsbereiche

I ohne zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

II Ausgleichsmaßnahmen ausschließlich auf dem Eingriffs-Grundstück vorgesehen

III zusätzlich zu II Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und anteilig Flächenentsiegelung außerhalb des Plangebietes

IV zusätzlich zu III Entwickungspflege Trockenrasen

Eisenhüttenstadt
B-Plan Buchwaldstr./Heuweg
Zuordnung der
Ausgleichsmaßnahmen
Karte 5

Stadtplanungsamt
Juli 1999

notwendigen Rückbau der Gebäude- und Verkehrsflächen im WK VII ist nun die Entsieglung von Verkehrsflächen im WK VII an der Eisenbahnstraße als Ausgleich vorgesehen. Der Rückbau im Garagenkomplex Wilhelmstraße wird zurückgestellt, da die Stadtumbaumaßnahmen eine wesentlich höhere Dringlichkeit aufweisen. Bei der Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen wurde angestrebt, den erforderlichen Ausgleich möglichst weit auf den Eingriffsgrundstücken zu erbringen. Die verbleibenden Trockenrasenflächen sind dauerhaft zu entwickeln und langfristig zu erhalten. Hierfür wird ein Pflege- und Entwicklungskonzept erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das bestehende Spartengelände östlich des Heuweges wurde in seinem Bestand planungsrechtlich festgesetzt als Fläche für private Gärten.

Im Bereich der Oderauen am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurden die durchweg gärtnerisch genutzten Teile der Grundstücke als private Grünflächen festgesetzt, um diese gärtnerische Nutzung auch langfristig zu gewährleisten und weitere Versiegelungen des Bodens in diesem Bereich zu verhindern.

Im Bereich zwischen dem neu zu entwickelnden Wohngebiet und der Buchwaldstraße wird eine vorhandene Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Ihr soll eine besondere Funktion in der Naherholung der Anwohner zukommen, dort soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes auch ein Spielplatz errichtet werden.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches bestehen Trockenrasenflächen, die durch das Brandenburgische Naturschutzgesetz besonders geschützt sind. Für die Inanspruchnahme von Teilen dieser Flächen sieht der GOP erhebliche Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken des WA 1 und des WA 2 sowie der MI 1 A und MI 1 C vor. Zusätzlich ist die Entsiegelung von Garagenflächen im Garagenkomplex Wilhelmstraße und die Entwicklung einer Trockenrasenfläche ausserhalb des Geltungsbereiches vorgesehen. Die verbleibenden Trockenrasenflächen werden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Eine Zuordnung der Maßnahmen ist Bestandteil des B-Planes.

Eine Übesicht über die Zuordnungsbereiche ist auf der nachfolgenden Seite dargestellt. Detailliertere Ausführungen sind dem Textteil zum GOP zu entnehmen.

4.5 Ver- und Entsorgung

Ein Großteil der erforderlichen Medien ist im Bereich der Buchwaldstraße und des Heuweges bereits vorhanden. Durch die Verdichtung des Mischgebietes werden diese Medien auch zukünftig in den zusätzlich geplanten Erschließungsstraßen verlegt werden. Leitungsrechte werden daher nur im Bereich der "Sandfang-Leitungen" (Buchwaldstraße) auf privaten Grundstücken festgesetzt.

Als bestehende Entsorgungsanlage wird am südlichen Ende der Buchwaldstraße der bestehende Sandfang flächenmäßig gesichert. Über den Bestand hinaus sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlage Erweiterungen dieses Sandfangs möglich. Die Sicherung des Kanals, der von diesem Sandfang in Richtung Oder verlegt wurde, erfolgt über ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers über private Grünflächen. Die weitere Abwasserentsorgung erfolgt über den Ausbau des Kanalnetzes in der Buchwaldstraße in Richtung ehemaliges Klärwerk Buchwaldstraße, das im Bereich des Bebauungsplans Nr. 01 A - 1/91 liegt. Diese ehem. Kläranlage wurde zu einem Pumpwerk ausgebaut, so daß für das Mischgebiet die Abwasserentsorgung gesichert sein wird.

Um die zukünftige Kanalisation möglichst gering dimensionieren zu können, wird das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der inneren Neuerschließung über Mulden-/Rigolensysteme in den Untergrund versickert.

4.6. Realisierung der Planung

Da für die Erschließung des Mischgebietes ein Erschließungsträger beauftragt, ein Umlegungsverfahren gem. BauGB eingeleitet wurde und parallel zum B-Planverfahren betrieben wird, kann von einer mittelfristigen Realisierung der Planung ausgegangen werden.

Die Kosten des Vorhabens sind der Kosten- und Finanzierungsplanung zu entnehmen.

5. Verfahren

1.	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens		19.12.90
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		07.01.91
3.	Plananzeige und landesplanerische Zustimmung		11.04.91 04.09.91 06.02.95
4.	1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung		05.08.91 bis 05.09.91
5.	Auf Grund der Einwände seitens der Bürger wird das Planungskonzept stark überarbeitet; Erarbeitung eines Rahmenplanes für die Buchwaldstraße, das Industriegebiet Nord/Ost und den Grenzübergang Eisenhüttenstadt		Mai 1993
6.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage der Rahmenplanung		01.08.93 bis 15.09.93
7.	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Einarbeitung in einen neuen Bebauungsplanentwurf		November 1993
8.	2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung		12.01.94 bis 26.01.94
9	Änderung des Aufstellungsbeschlusses durch Teilung in zwei selbstständige Bebauungsplanverfahren (Gewerbegebiet Buchwaldstraße und Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg)		23.11.94
10.	1. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes		16.01.95 bis 17.02.95
11.	SVV-Beschluß zur Einleitung eines Umlegungsverfahrens (§ 47 ff. BauGB)		11.11.96
12.	2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes		17.03.97 bis 21.04.97
13.	Betroffenenbeteiligung in drei Teilbereichen des Bebauungsplanes		11.05.98 bis 11.06.98
14.	Änderung des Geltungsbereiches		11.09.00
15.	3. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes		18.10.00 bis 20.11.00
16.	Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange		22.02.01 bis 01.04.01
17.	Altlastenrecherche	06/2003 bis 04/2004	
18.	Abwägungsbeschluss		
19.	Satzungsbeschluss		
20.	Anzeige LOS		
21.	Bekanntmachung Amtsblatt		

6. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) unter Berücksichtigung der Änderung durch Artikel 2 (6) des Gesetzes vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 (GVBl. I S. 125) in Verbindung mit dem Gesetz zur Änderung der BbgBO vom 18.12.1997 sowie in Verbindung mit der Verwaltungsvorschrift zur BbgBO (VVBauO) vom 19.12.1997

5. Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2110)

6. Brandenburgisches Naturschutzgesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124)

7. Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2002 - RegBkPlG (GVBl. Bbg. I/2003, S2)

(Bitte diese Seiten der Vorlage Nr. 098/04)
(austauschen.)

Anlage Beschlussentwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt beschließt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; ber. BGBl. I, 1998, S 137), zuletzt geändert durch Art. 1, G. v. 24. 06. 2004 (BGBl. I, S. 1359), den Bebauungsplan B-Plan Mischgebiet Buchwaldstraße/Heuweg 01 B -1/91 als Satzung und billigt die Begründung zum Bebauungsplan.

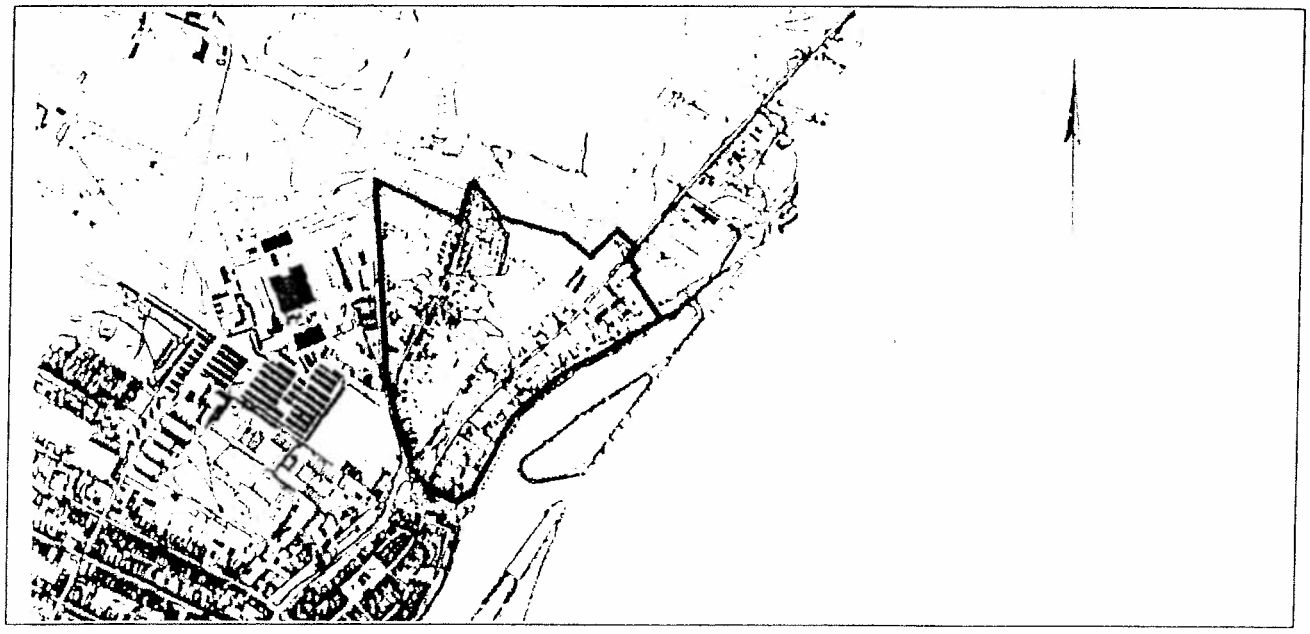
Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Anlage1 und 2). Die Begründung der Satzung ist zur Erläuterung beigefügt (Anlage 3).

Der Geltungsbereich der Satzung liegt in den Fluren 13 und 18 jeweils teilweise der Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Das Plangebiet wird abgegrenzt

- im Norden durch Gartensparten und Außenbereichsflächen sowie durch das nordöstlich angrenzende Gewerbegebiet Buchwaldstraße,
- im Osten durch den Winterhafen des Oder-Spree-Kanals,
- im Süden durch den Friedensplatz und den dahinterliegenden Altstadtkern sowie
- im Westen durch die Berliner Straße.

Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.



6. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 1, Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S. 210), geändert durch Gesetz zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung vom 9. Oktober 2003 (GVBl. I/03 S. 273)

5. Gesetz über Natur und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG) in der Fassung vom 12. März 1997 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013)

6. Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG-, Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg, vom 25. Juni 1992 (GVBl.I/92 S.208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl.I/02 S.62, 72)

7. Gesetz zur Regionalplanung und zur Braunkohlen- und Sanierungsplanung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.12.2002 - RegBkPlG (GVBl. Bbg. I/2003, S2)