BEBAUUNGSPLAN

BERGSTRAßE KIRSCHPLANTAGE
EISENHÜTTENSTADT

BEGRÜNDUNG

stadt
eisenhüttenstadt

dezernat IV
stadtplanungsamt

1997

BEBAUUNGSPLAN „BERGSTRAßE / KIRSCHPLANTAGE“ IN EISENHÜTTENSTADT

TEIL C - BEGRÜNDUNG -

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
I	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	3
I.1	Planungsanlaß	3
I.1.1	Bedarf an Wohnbauland in Eisenhüttenstadt	3
I.1.2	Bevölkerungsentwicklung	4
I.1.3	Angebot und Verfügbarkeit von Wohnbauland	7
I.1.4	Grundlegende Zielsetzung des Wohnungsbauvorhabens	8
I.1.4.1	Folgerungen aus der Analyse der Rahmenbedingungen	8
I.1.4.2	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	8
I.2	Planungstheoretische Grundsätze und Prämissen	9
I.3	Auswahl des Standorts	9
I.4	Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	10
II	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	11
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	11
II.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
II.1.2	Übergeleiteter Flächennutzungsplan (Generalbebauungsplan)	11
II.2	Übergeordnete informelle Planungsgrundlagen	11
II.2.1	Landschaftsrahmenplan	11
II.2.2	Stadtentwicklungsplan	12
II.2.3	Entwurf zum Flächennutzungsplan	12
II.2.4	Landschaftsplan	13
II.2.5	Rahmenplan ‘Bergstraße’	13
III	ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	14
III.1	Zusammenfassende Bestandsbeschreibung	14
III.2	Historische Entwicklung des Bestands	16
III.3	Analyse des aktuelle Bestands	16
III.3.1	Naturhaushalt	16
III.3.1.1	Naturräumliche Gliederung	16
III.3.1.2	Boden	16
III.3.1.3	Wasser	17
III.3.1.4	Klima / Luft	18
III.3.1.5	Arten- und Biotopschutz	19
III.3.1.6	Landschaftsbild	22
III.3.1.7	Schutzgebiete	23
III.3.2	Bestehende Verkehrserschließung	23
III.3.3	Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen	24
III.3.4	Baulicher Bestand	24
III.3.5	Altlasten	25
III.3.6	Eigentumsverhältnisse	25
III.4	Bestandsbindungen	25
III.5	Strukturskizzen	25

IV	ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTES	30
IV.1	Freiräume und deren Systematik, Zuordnung und Zonierung	30
IV.1.1	Freiraumstrukturierung	30
IV.1.2	Öffentlich und privat nutzbare Freiräume	31
IV.2	Verkehrserschließung	33
IV.3	Gebäudestellungen,-größen und -formen, städtebauliche Akzentuierung	35
IV.4	Ver- und Entsorgung	41
IV.4.1	Trinkwasserversorgung	42
IV.4.2	Abwasserentsorgung	42
IV.4.3	Regenentwässerung	42
IV.4.4	Telekom- und Energieversorgung	42
IV.4.5	Müllentsorgung	42
IV.5	Grünflächen und Bepflanzungen	43
IV.6	Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange	43
IV.6.1	Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung	43
IV.6.2	Analyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft	44
IV.6.3	Im Grünordnungsplan vorgeschlagene Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	44
IV.6.4	Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan	45
V	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	47
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	47
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	47
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	47
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	47
V.1.4	Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke	49
V.1.5	Stellplätze und Garagen	49
V.1.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	49
V.1.7	Flächen für die Abfallentsorgung	49
V.1.8	Öffentliche und private Grünflächen	50
V.1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	50
V.1.10	Beschränkte Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen	50
V.1.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	50
V.1.12	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	51
V.1.13	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	52
V.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan - Örtliche Bauvorschrift -	52
V.3	Regelung gemäß § 8(a) Abs.4 BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten	
V.4	Hinweise	53
VI	KENNDATEN DER PLANUNG	54
VII	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	55
VIII	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER (ABWÄGUNG)	56
IX	REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN	57
ANHANG	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	
	Pflanzenliste	
	Vermaßungsübersicht	

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

I.1 Planungsanlaß

I.1.1 Bedarf an Wohnbauland in Eisenhüttenstadt

Eisenhüttenstadt weist derzeit eine Wohnfläche von ca. 27 qm pro Einwohner auf. Der Wohnungsbestand bezifferte sich Ende 1993 auf 21.755 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen pro Wohnung.
Rund 87 % der Einwohner Eisenhüttenstadts wohnen in den Wohnkomplexen I bis VII, die ausschließlich durch mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten geprägt sind. Diese Wohneinheiten sind derzeit (noch) fast komplett vermietete Wohnungen.
Der Anteil an Personen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. in Eigenheimen wohnen, ist folglich entsprechend gering.

Nach Erhebungen des Statistischen Bundesamtes lag 1992 in Deutschland die Wohnfläche bei durchschnittlich 35,1 qm pro Einwohner. Für die alten Bundesländer wurden in den Jahren 1991 und 1990 Werte von 36,5 bzw. 36,9 qm Wohnfläche pro Einwohner ermittelt. (Statistisches Bundesamt; Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung; vgl. auch folgende Abb. 'Wohnungsversorgung').

Tab. 1 Wohnungsversorgung nach Haushaltsgröße

Haushaltsgrößenklasse	Haushaltsgrößenklasse an allen Haushalten (v.H.)		Wohnungsgröße (m^2/Personen)		Wohnräume (Räume/Personen)	
	alte Länder	neue Länder	alte Länder	neue Länder	alte Länder	neue Länder
1 Person	26,2	17,4	63,7	49,8	2,6	2,2
2 Personen	35,1	31,0	43,9	32,4	1,8	1,5
3 Personen	18,1	26,3	34,6	23,7	1,4	1,1
4 Personen	15,4	20,5	29,7	20,4	1,2	1,0
5 und mehr Personen.	5,1	4,9	23,3	18,5	1,1	1,0
insgesamt	100	100	36,9	26,1	1,8	1,4

Quelle: Laufende Umfrage der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1990

Tab. 2 Wohnungsgrößen

Wohnfläche	alte Länder (v.H.)	neue Länder (v.H.)
weniger als 50 m^2. . . .	8,7	19,8
50 bis 79 m^2.	36,4	52,3
mindestens 80 m^2.	54,9	27,9
Wohnräume	**alte Länder (v.H.)**	**neue Länder (v.H.)**
1 Raum.	4,5	4,5
2 Räume.	19,1	23,0
3 Räume.	30,4	41,5
4 Räume.	19,8	21,0
5 und mehr Räume. . . .	26,1	10,2

Quelle: Laufende Umfrage der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung 1990

In den alten Bundesländern beruht ein wesentlich höherer Anteil des Wohnraums auf Ein- und Zweifamilienhäusern als in den neuen Bundesländern. So wohnten im früheren Bundesgebiet mit Stichtag 30. September 1993 rund 28,7 % der Haushalte in Wohngebäuden mit einer Wohneinheit und 18,8 % der Haushalte in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten. Im Vergleich dazu beliefen sich die Anteile in den neuen Bundesländern korrespondierend auf 20,1 % (Wohngebäude mit 1 WE) bzw. 12,6 % (Wohngebäude mit 2 WE).[1]

Einfluß auf den Bedarf an Wohnbauland haben auch Veränderungen in der Haushaltsstruktur, z. B. durch Geburtenrückgang und durch Zunahme von Ein- und Zwei-Personenhaushalten. Daraus resultiert eine veränderte Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum. Einkommensverhältnisse und Lebensstil unterliegen einem Wandel und induzieren vor allem in den einkommensstarken Bevölkerungskreisen eine erhöhte Nachfrage nach Eigenheimen.

Die Stadtentwicklungskonzeption geht bei veranschlagten 47.000 Einwohnern im Jahr 2010 von einem Neubedarf an Wohnbauland von 72 bis 75 ha (brutto) aus. Es wird mit einer Nachfrage nach ca. 2200 zusätzlichen Wohneinheiten gerechnet. Ähnliche Zahlen liefert die Entwicklungskonzeption des Landkreises Oder-Spree für Eisenhüttenstadt.

Grundsätzlich kann in Eisenhüttenstadt auf einen Nachholbedarf an Wohnfläche insgesamt und insbesondere im ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau in Eisenhüttenstadt geschlossen werden.

I.1.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl Eisenhüttenstadts weist in den letzten Jahren eine anhaltend negative Tendenz auf. Am Stichtag 30. April 1996 wurde der bisherige Tiefststand mit 46.213 Einwohnern (Bevölkerung mit Hauptwohnsitz) erreicht. Zum Vergleich betrug die Bevölkerungszahl im April 1994 47.064 Einwohner und im April 1993 47.436 Einwohner.

Betrachtet man die räumliche Bevölkerungsbewegung Eisenhüttenstadts in zusammengefaßter Form, so ist festzuhalten, daß neben dem Sterbeüberschuß zunehmend ein negativer Wanderungssaldo Einfluß auf die Bevölkerungsentwicklung Eisenhüttenstadts hat. Die Wegzüge aus der Stadt in das Umland nehmen mit steigender Tendenz zu, wobei die benachbarten, überwiegend dörflich geprägten Umlandgemeinden (Amt Neuzelle, Amt Schlaubetal, Amt Brieskow-Finkenheerd) im Jahr 1994 einen Wanderungsverlust von 183 Personen und 1995 von 295 Personen für Eisenhüttenstadt bewirkten. Ein hoher Anteil dieses Personenkreises ist vermutlich aus Gründen des Wohnungs- oder Hausneubezugs in die jeweiligen Umlandgemeinden abgewandert.

[1] Informationsdienst 5 / 1995, S. 46

Tab. 3 *Wegzüge nach ausgewählten Regionen*

Region	Weggezogene					Weggezogene				
	Anzahl					Prozent				
	1991	1992	1993	1994	1995	1991	1992	1993	1994	1995
Amt Neuzelle	.	.	.	161	210	.	.	.	10,2	12,3
Amt Schlaubetal	.	.	.	159	195	.	.	.	10,1	11,4
Amt Br.-Fkh.	.	.	.	139	113	.	.	.	8,8	6,6
Frankfurt(Oder)	.	.	.	115	110	.	.	.	7,3	6,4
Land Brandenburg	421	490	573	881	962	26,3	28,5	38,7	55,9	56,3
Neue Bundesländ.	535	628	717	971	1107	33,5	36,5	48,4	61,7	64,8
Alte Bundesländ.	900	822	473	361	356	56,3	47,7	32,0	22,9	20,8
Berlin	76	149	85	163	121	4,8	8,7	5,7	10,3	7,1
Ausland	87	123	205	29	31	5,4	7,1	13,9	1,8	1,8
von Amts wegen	.	.	.	51	93	.	.	.	3,2	5,4
insgesamt	1598	1722	1480	1575	1708	100	100	100	100	100

Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt: „Beiträge zur Statistik - Information: Die räumliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Eisenhüttenstadt"; Eisenhüttenstadt: 1995, S. 2

Tab. 4 *Salden der Stadt-Umland-Wanderungen*

	1994			1995		
	Zuzüge	Wegzüge	Saldo	Zuzüge	Wegzüge	Saldo
Amt Neuzelle	128	161	-33	111	210	- 99
Amt Schlaubetal	77	159	-82	53	195	-142
Amt Br.Finkenheerd	71	139	-68	59	113	- 54

Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt: „Beiträge zur Statistik - Information: Die räumliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Eisenhüttenstadt"; Eisenhüttenstadt: 1995, S. 5

Für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung erweist sich als zusätzliches Problem, daß von allen (also nicht nur in die Umlandgemeinden) aus Eisenhüttenstadt Wegziehenden z.B. im Jahre 1995 (insgesamt 1708 Personen) 66,51 % unter 35 Jahre alt waren. Absolut handelte es sich 1995 um 1136 Personen dieser Altersgruppe, die Eisenhüttenstadt verlassen haben, dem standen 708 Zuziehende der gleichen Altersgruppe gegenüber. Die Wanderungsverluste unter der jüngeren Bevölkerung (den Hauptanteil hat die Altersgruppe der 25 - 35 jährigen) lassen für die Zukunft einen Anstieg des Sterbeüberschusses und somit einen zusätzlichen Bevölkerungsrückgang befürchten.

Tab. 5 *Wegzüge nach Altersgruppen ab dem Jahr 1993*

Altersgruppe	1993 Personen	1993 Prozent	1994 Personen	1994 Prozent	1995 Personen	1995 Prozent
0- u. 6 Jahre	101	6,82	96	6,10	100	5,85
6- u.12 "	123	8,31	158	10,03	184	10,77
12- u.16 "	63	4,26	81	5,14	79	4,63
16- u.18 "	41	2,77	47	2,98	47	2,75
18- u.25 "	243	16,42	287	18,22	275	16,10
25- u.35 "	365	24,66	411	26,10	451	26,41
35- u.45 "	236	15,95	234	14,86	239	13,99
45- u.55 "	158	10,68	113	7,17	137	8,02
55 Jahre u.ä.	150	10,14	148	9,40	196	11,48
Gesamt	1480	100	1575	100	1708	100

Quelle: *Stadt Eisenhüttenstadt: „Beiträge zur Statistik - Information: Die räumliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Eisenhüttenstadt"; Eisenhüttenstadt: 1995, S. 6*

Tab. 6 *Zuzüge nach Altersgruppen ab dem Jahr 1993*

Altersgruppe	1993 Personen	1993 Prozent	1994 Personen	1994 Prozent	1995 Personen	1995 Prozent
0- u. 6 Jahre	100	8,47	109	8,64	52	4,97
6- u.12 "	81	6,86	111	8,80	70	6,69
12- u.16 "	45	3,81	66	5,23	55	5,25
16- u.18 "	28	2,37	36	2,85	60	5,73
18- u.25 "	259	21,93	294	23,30	235	22,45
25- u.35 "	304	25,74	285	22,58	236	22,54
35- u.45 "	139	11,77	140	11,09	146	13,94
45- u.55 "	77	6,52	75	5,94	56	5,35
55 Jahre u.ä.	148	12,53	146	11,57	137	13,09
Gesamt	1181	100	1262	100	1047	100

Quelle: *Stadt Eisenhüttenstadt: „Beiträge zur Statistik - Information: Die räumliche Bevölkerungsbewegung der Stadt Eisenhüttenstadt"; Eisenhüttenstadt: 1995, S. 7*

I.1.3 Angebot und Verfügbarkeit von Wohnbauland in Eisenhüttenstadt

Es ist ersichtlich, daß die Stadt aus topographischen und nutzungsspezifischen Gründen in relativ geringem Umfang über Erweiterungsflächen im Außenbereich verfügt: Im Norden liegt das Stahlwerksgelände des 'EKO', im Osten die 'Fürstenberger Aue' und die Oder, im Süden bzw. Südwesten das Landschaftsschutzgebiet 'Diehloer Berge'. Daher ist für Eisenhüttenstadt die Konzentration auf eine Innenentwicklung im unter I.1.1 genannten Sinne unumgänglich.

Der Umfang der aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne) im formellen Verfahren stehenden Wohnungsbauvorhaben beläuft sich auf rund 85 Hektar Fläche (brutto) und rund 1580 Wohneinheiten[2]. Auf Eigenheimstandorte entfallen davon rund 58 Hektar (brutto) und 560 Wohn-einheiten.

Bisher sind allerdings im Sektor des Eigenheimbaus relativ wenige Planungen bis zur Realisierung gelangt. So konnten erst 3,8 Hektar Fläche (verteilt auf drei Standorte, zum Teil gemischte Bauvorhaben) mit 59 in Form von Eigenheimen auszuführenden Wohneinheiten planungsrechtlich baureif gemacht werden.

Im wesentlichen sind dafür folgende Gründe anzuführen:

- einige der Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren, die in Verbindung mit einer zeitlich befristeten Realisierungsbindung für den jeweiligen Investor einen gewichtigen Teil der Nachfrage nach Eigenheimen abdecken sollten, verliefen nicht wie gewünscht und stellten kaum eine Entlastung der Verwaltung dar, andere wurden gar abgebrochen.

- potentielle Wohnbauflächen sind / waren in der Regel nicht in kommunalem Eigentum und teilweise aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse (Rückübertragungsansprüche, Verkaufsbemühungen durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft) für den Baulandmarkt nicht verfügbar. Bei einigen Bebauungsplanverfahren ist aufgrund der Vielzahl an Grundstückseigentümern korrespondierend mit ungünstigen Grundstückszuschnitten ein Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich, was die Realisierung des jeweiligen Wohnungsbauvorhabens ebenfalls erschwert.

- als Resultat des relativ knappen Bodenmarktes in Eisenhüttenstadt sind die Preise für Wohnbauland derzeit relativ hoch. Da bei durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan entwickeltem Wohnbauland in der Regel auch das Wohngebäude schlüsselfertig durch den Investor veräußert wird, ist die Wohneigentumsbildung in Form eines Eigenheims momentan nur einer privilegierten Bevölkerungsschicht vorbehalten, was mit dem Grundsatz einer sozialgerechten Bodenordnung nur schwer vereinbar ist.

- parallel zur Wohnbaulandknappheit in Eisenhüttenstadt haben die dörflich geprägten Umlandgemeinden in großem Stil Wohnbauland ausgewiesen. Die Folge ist, daß sich allmählich demographische Abwanderungstendenzen bemerkbar machen, was langfristig aufgrund des Bevölkerungsverlustes (vgl. Punkt I.1.2) befürchten läßt, daß infrastrukturelle Einrichtungen im Stadtgebiet aufgrund der finanziellen Belastung geschlossen werden müssen. Auch aus Gründen des Umweltschutzes ist ein anhaltender Wegzug von Stadtbewohnern - insbesondere Familien - ins Umland dringend zu vermeiden, da aufgrund der relativen infrastrukturellen Schwäche der jeweiligen Dörfer automatisch ein erhöhtes Kfz-Verkehrsaufkommen und damit einhergehend der Verbrauch nicht regenerierbarer Ressourcen und die Belastung der Umwelt (CO 2, NOx) induziert werden.

- auch die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegenden Baulücken (in einer Größenordnung von 80 bis 100 bebaubaren Grundstücken), die relativ unproblematisch zum Zwecke der Wohnbebauung genutzt werden könnten, sind auf dem Baulandmarkt nur zu einem Bruchteil verfügbar, weil sich die Interessen der privaten Flächeneigentümer nicht mit einer baulichen Nutzung der Grundstücke decken.

[2] vgl. Stadt Eisenhüttenstadt - Stadtplanungsamt: „Wohnungsbaustandorte der Stadt Eisenhüttenstadt"; Arbeitsmaterial, Stand April 1996

I.1.4 Grundlegende Zielsetzung des Wohnungsbauvorhabens

I.1.4.1 Folgerungen aus der Analyse der Rahmenbedingungen

Um eine weitere Abwanderung der Wohnbevölkerung Eisenhüttenstadts zu vermeiden, ist die möglichst kurzfristige Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenheime im Stadtgebiet notwendig, wodurch dem Bedarf an Eigenheimen begegnet werden kannn. Die Erschließung von nicht überteuertem Wohnbauland soll ein Alternativangebot zu den umfangreichen Baulandausweisungen im Umland und zu den relativ kostspieligen Grundstükken innerhalb Eisenhüttenstadts schaffen. Unabhängig von umfangreichen planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, die aufgrund der exponierten, sensiblen Lage des Plangebiets unabdingbar sind, sollen die erschlossenen Grundstücke in der Regel direkt an Bauwillige zur eigenverantwortlichen Errichtung der Wohngebäude veräußert werden. Bevorzugt sind Eisenhüttenstädter Bürger zu berücksichtigen.
Durch die Überplanung, Entwicklung und Veräußerung kommunalen Grund und Bodens behält die Stadt die Hoheit über Preisgestaltung und Grundstücksvergabe und hat insbesondere auch die zeitliche Abwicklung selbst in der Hand.

I.1.4.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen städtebaulich sehr sensiblen Bereich: An dieser Stelle am Fuß der Diehloer Berge geht der besiedelte Bereich der denkmalgeschützten Wohnstadt in die Kulturlandschaft über.
Im städtebaulichen Konzept (ehemals) Stalinstadts von K.W. Leucht wurden die öffentlichen Gebäude der WK II und III bewußt an diesen Ort plaziert:

„Die Schule ist vollkommen frei gestellt und liegt am Südrande des Wohnkomplexes in organischer Verbindung zur Landschaft."[3]

In Richtung Stadtmitte werden diese Beziehungen eindrucksvoll durch Freiraumbezüge fortgesetzt.
Um die Ablesbarkeit der ursprünglichen städtbaulichen Idee nicht völlig zu verwischen, muß das neue Baugebiet als eigenständiger Bereich erkennbar sein und in Gliederung und Aufbau einer möglichst klaren, sachlichen Linie folgen.

Da sich das Plangebiet weiterhin im bzw. am Rand des Landschaftsschutzgebiets 'Diehloer Berge' befindet, muß der Bebauungsplan dafür Sorge tragen, daß der Eingriff in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten wird und die unvermeidbaren Eingriffe weitestgehenden Ausgleich durch grünordnerische und umweltplanerische Maßnahmen innerhalb des Plangebiets erfahren. Besondere Berücksichtigung verdienen zudem die stadtklimatischen Bedingungen, da Teile des Plangebiets Bedeutung für die Luftzirkulation und folglich für die Frischluftversorgung der Innenstadt haben.

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung des Baugebiets als 'Allgemeines Wohngebiet' vor, das seine Lagegunst aus der Kombination von Stadtrandlage in Benachbarung zum Landschaftsschutzgebiet und relativer Nähe zu allen innerstädtischen infrastrukturellen Einrichtungen (insbesondere Kindergärten, Schulen) schöpft. Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Ausweisung von Baugrundstücken für rund 60 Wohneinheiten in Gestalt von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern; die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 300 und 600 qm und gewährleisten so eine für Eigenheimstandorte relativ flächensparende Bauweise. Die Geschossigkeit bewegt sich je nach Lage im Baugebiet zwischen einem und zwei Vollgeschossen.

[3] vgl. K.W. Leucht: Die erste neue Stadt in der DDR; Berlin 1957; S.36

I.2 Planungstheoretische Grundsätze und Prämissen

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung (vgl. § 1 BauGB) zählt u.a., daß die Gemeinden Bauleipläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen dabei auch eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und neben der Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Wirtschaft, etc. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen.

Besondere Beachtung verdient die sogenannte „Bodenschutzklausel" (§ 1 Abs. 5 BauGB), die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Zuge der Bauleitplanung anmahnt.
Deshalb und aus siedlungsräumlichen Gründen (vgl. Punkt I.1.2) liegt der Schwerpunkt der Baulandausweisung in Eisenhüttenstadt auf einer 'Innenentwicklung':

Zur Vermeidung von Zersiedlungserscheinungen durch die Expansion von Siedlungsflächen soll eine 'stadtregionale Innenentwicklung' der Befriedigung nach Wohnbauland dienen. Dies kann inhaltlich sowohl eine 'behutsame Stadterweiterung' als auch eine 'Stadtinnenentwicklung' bedeuten: [4]

- Eine behutsame Stadterweiterung zeichnet sich durch eine sparsame Flächeninanspruchnahme aus; Außenbereichsflächen werden nur bei konkretem Bedarfsnachweis überplant.
Die Plangebiete sollen im Zusammenhang mit funktionsfähigen Siedlungsbereichen stehen, insbesondere ist eine Zuordnung zu bereits bestehenden Arbeitsstätten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen gewünscht, die von den Wohnbereichen gut -also weitestgehend fußläufig- zu erreichen sind.
Jeder neuen Flächeninanspruchnahme geht eine Prüfung der Umweltverträglichkeit voraus, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind zu unterlassen.

- Stadtinnenentwicklung konzentriert sich auf Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung und zur Erweiterung von Nutzungspotentialen im Innenbereich.
Zur Deckung des vorhandenen Flächenbedarfs werden Nutzungspotentiale sowohl in Bereichen mit nichtausgeschöpftem Baurecht (z. B. Baulücken, untergenutzte Grundstücke) und in unter- bzw. nicht genutzten Einrichtungen (z. B. Leerstand) als auch in brachliegenden Flächen mobilisiert. Zusätzlich können neue Nutzungspotentiale im Bestand durch Überplanung und Erhöhung des Baurechts erschlossen werden.

Für den Wohnungsneubau - insbesondere im Geschoßwohnungsbau - ist die Erzielung eines hohen Qualitätsstandards von entscheidender Bedeutung. Voraussetzung dafür ist einerseits eine stadtplanerisch sinnvolle Einordnung der Baugebiete in die Gesamtstadt und andererseits eine Anreicherung der Wohngebiete und -gebäude mit Qualitätsmerkmalen, die das weite Spektrum zwischen Geschoßwohnungsbau und Eigenheim ausfüllen und somit auch den Nachfragedruck auf Eigenheimbauflächen abmildern.
Der Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau soll vollständig an innerstädtischen Standorten gedeckt werden.

Ebenfalls befinden sich zu bevorzugende Eigenheimstandorte auf innerstädtischen Brachflächen bzw. in Ergänzung und Verknüpfung mit bestehenden Misch- und Wohngebieten. (vgl. auch unter Punkt I.1.2)
Reihen- und Doppelhäusern soll wegen ihrer relativ preiswerten und flächensparenden Ausführung der planerische Vorzug gegenüber freistehenden Einfamilienhäusern gegeben werden.

I.3 Auswahl des Standorts

Aufgrund der unter Punkt I.1 beschriebenen Schwierigkeiten wurde es zum erklärten Ziel der Stadt Eisenhüttenstadt, auf kommunalem Grund und Boden in geeigneter Lage eine Mobilisierung des Baulandmarktes auf dem Eigenheimsektor zu bewirken. Da andere ehemals kommunale, innerstädtisch gelegene Flächen in der Vergangenheit an Investoren veräußert worden waren, gab es jedoch kaum noch für eine Wohnbebauung in Frage kommende Standorte.
Der neue Wohnungsbaustandort sollte sich in guter Wohnlage in mittelbarer Nähe zum bebauten Stadtgebiet

[4] vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau: 'Baulandbericht 1993'; Bonn 1993; S. 117 ff.

befinden, eine mögliche Versorgung des Gebietes mit Infrastruktureinrichtungen (wie Kindertagesstätten, Schulen etc.) sollte durch Ausnutzung von im Stadtgebiet vorhandenen Kapazitäten gewährleistet werden. Desweiteren sollte das Gebiet an das EPNV-Netz der Stadt Eisenhüttenstadt anschließbar bzw. angeschlossen sein.

Bereits im Jahr 1991 wurden - unabhängig vom Eigentum - Untersuchungen über eine mögliche Bebauung ehemals obstgärtnerisch genutzter, durch Rodung der Obstbestände brachliegender Flächen im Landschaftsschutzgebiet durch die Stadt Eisenhüttenstadt getätigt.
In Betracht gezogen wurde dabei auch eine Erweiterung des Standortes Werksiedlung in Form einer großzügigen Abrundung. Da es sich bei der betrachteten Fläche jedoch um ein naturräumlich hochsensibles Gebiet im Außenbereich der Stadt handelt, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung abgelehnt.

Nach der kommunalen Zuordnung der zwischen Diehloer und Bergstraße gelegenen Flächen (z.B. Kirschplantage) durch die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft wurde von städtischer Seite erwogen, diesen zwar städtebaulich und naturräumlich ebenfalls sensiblen Bereich aufgrund seiner Lagegunst und auch aufgrund des bei entsprechender Planung vergleichsweise geringer ausfallenden Eingriffs in Natur und Landschaft (vgl. Bestandsaufnahme) als potentiellen Wohnungsbaustandort vorzusehen.

I.4 Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Südwesten des 'Wohnkomplexes III' Eisenhüttenstadts am Fuß der 'Diehloer Berge' und hat eine Größe von rund 8 Hektar. Westlich des Plangebiets verläuft der Fußweg zur ehemaligen 'Berggaststätte', nördlich die 'Diehloer Straße', südlich die 'Bergstraße', im Norden grenzen die Freiflächen der Kindertagesstätte 'Sonnenhügel', des Evangelischen Jugendheimes, der Realschule sowie des Wohngebäudes 'Bergstraße 6' an.

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt werden aus der Gemarkung Eisenhüttenstadt folgende Flurstücke:

Flur 2	Flurstück	820/1 teilweise					
Flur 3	Flurstücke	252	253/1	253/2	254/1	254/2	254/3
		255/1	255/2	255/3	256/1	256/2	256/3
		257/1	257/2	257/3	267	269/3	269/4
		269/5	278 teilweise		512 teilweise		

Der genaue Verlauf der Geltungsbereichsgrenze definiert sich wie folgt:

Die südliche bzw. südöstliche Begrenzung des Plangebiets wird durch die 'Bergstraße' (Straßenmitte) gebildet. Ab der Einmündung des Fußweges (Betonweg zur Berggaststätte) in die 'Bergstraße' knickt der Grenzverlauf in nordwestliche Richtung ab und folgt der südlich gelegenen Kante selbigen Fußweges. Ungefähr am Eckpunkt der Umzäunung der nicht im Plangebiet liegenden ehemaligen Obstplantage schwenkt die Plangebietsgrenze nördlich ab, kreuzt den Fußweg (Treppe) an dieser Stelle und bildet nunmehr mit der östlichen Kante des zur 'Diehloer Straße' führenden Fußwegs eine Gerade. Nun folgt der Grenzverlauf dem Fahrbahnrand der 'Diehloer Straße' in Richtung Ortseingang bis zum abzweigenden Fußweg, der als Treppe die Böschung in südöstlicher Richtung überbrückt. Die der Stadt zugewandte Kante dieses Fußweges bildet nun die Plangebietsgrenze, bis sie in geradliniger Verlängerung vom Fußweg abrückt und im weiteren Verlauf durch die Umzäunung der Freiflächen der Realschule bzw. des Kindergartens definiert ist. Zwischen dem südlichen Eckpunkt des zum Kindergarten gehörenden Zaunes und der 'Bergstraße' wird die Grenze des Plangebiets schließlich durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 635 und 634 (Flur 3; Grundstücke 'Bergstraße 5-9'), deren Verlängerung bis zur Straßenmitte der 'Bergstraße' die Plangebietsumgrenzung schließt.

II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.
Infolge der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (§ 1 Abs. 4 BauGB) für das Plangebiet „Bergstraße/Kirschplantage" in Eisenhüttenstadt[5] teilte das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg mit, daß die Planungsabsichten an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 9 des Vorschaltgesetzes zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm des Landes Brandenburg angepaßt sind.
Zu beachten ist jedoch, daß der Standort innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Diehloer Berge" liegt, weshalb eine Entlassung der Wohnbauflächen aus dem Schutzgebiet bzw. eine Befreiung von den Ver- und Geboten der Rechtsverordnung für sichergestellte Flächen des landschaftlichen Naturschutzes erforderlich wird. Das MUNR stellte zunächst eine Entlassung des Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht, sofern ein qualifizierter Bebauungsplan sowie ein qualifizierter Grünordnungsplan erstellt werden und dadurch eine den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes entsprechende Einbindung des Baugebiets nachgewiesen wird. Mit Bescheid vom August 1996 wurden unter Beauflagung der neuen Landschaftsschutzgebietsgrenze sowie der bauleitplanerischen Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im Landschaftsschutzgebiet die im Bebauungsplan festgesetzten Wohnbauflächen aus dem Landschaftsschutz entlassen. Nachfolgend stellte sich heraus, daß das MUNR bei der Entlassung aus dem Lanschaftsschutzgebiet 'Diehloer Berge' einen formalen Fehler begangen hatte, da die Entlassung aus dem Landschaftsschutz per Verwaltungsakt verfügt wurde, und nicht wie vorgeschrieben per Rechtsverordnung. Zur Klärung der Rechtslage traf das MUNR die Entscheidung, daß der Entwurf des Bebauungsplans 'Bergstraße / Kirschplantage' mit dem Schutzzweck des LSG 'Diehloer Berge' zu vereinbaren ist. Die beabsichtigten Bauvorhaben stehen der Landschaftsschutzverordnung nicht entgegen.

II.1.2 Übergeleiteter Flächennutzungsplan (Generalbebauungsplan) der Stadt Eisenhüttenstadt

Der übergeleitete Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet in Teilbereichen unterschiedlich dar: Angrenzend an den III. Wohnkomplex (Wohn- und Mischgebiet) ist eine Teilfläche als städtische Freifläche („Stadtwälder, Parke und begrünte Stadtflächen" bzw. „Klein- und Wochenendgärten"), der Garagenkomplex als „sonstige Verkehrsfläche" dargestellt; der überwiegende Teil des Plangebiets findet sich unter der Rubrik Ertragsfläche („Erwerbsgartenland einschließlich Obstplantagen und Sonderkulturen") wieder, parallel zur „Diehloer Straße" ist ein Streifen als sonstige Freifläche („Deponien, Abbaugebiet, Halden, Ödland") dargestellt; außerdem wird das Plangebiet von der ehemals geplanten Trasse einer Umgehungsstraße gequert, die als 'Verkehrsfläche' („Straßenhauptnetz") in den Generalbebauungsplan Eingang gefunden hat.
Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans wird durch die Kommune ein Beschluß über die Herausnahme des Plangebiets aus der Fortgeltung des übergeleiteten Flächennutzungsplans (§ 246 a Abs.5 BauGB) gefaßt.

II.2 Übergeordnete informelle Planungen

II.2.1 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan "Oder-Neiße" wurde in den Jahren 1993 bis 1996 erarbeitet. Er ist der Fachplan für Naturschutz und Landschaftspflege auf regionaler Ebene.

Im Landschaftsrahmenplan werden zum Raum der 'Diehloer Berge', der in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet liegt bzw. dieses teilweise überdeckt, folgende Aussagen getroffen:

[5] schriftliche Anfrage vom 30. August 1994

Hohe Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften haben die Trockenhänge bei Lawitz und Diehlo. Ebenfalls hoch zu bewerten sind die naturnahen Waldbereiche und Fließgewässerabschnitte im Bereich der 'Diehloer Berge' sowie die eingelagerten Zwischenmoore. Die Erlebniswirksamkeit der Landschaft ist gering bis mittel.

Der Landschaftsrahmenplan sieht für den Planungsraum folgende übergreifende Entwicklungziele vor:

- Entwicklung von städtischen bzw. stadtnahen Erholungsräumen mit einer mittleren bis hohen Erlebnisfähigkeit der Landschaft
- Schaffung weitgehend unzerschnittener, lärmfreier Räume mit einer hohen Umweltqualität
- Anbindung dieser Räume an das ÖPNV-Netz und das Rad- sowie Fußwegenetz der Städte unter Berücksichtigung bestehender bzw. zu errichtender Infrastruktureinrichtungen wie Gaststätten, Toiletten, Wetterschutzhütten usw.
- Entwicklung standortgerechter Waldgesellschaften
- Erhalt und Entwicklung von Strukturen, die bereits nach § 32 bzw. § 31 BbgNatSchG geschützt sind (Lebensraumgruppe B, C und H)
- Entwicklung eines Frischluftkorridors

II.2.2 Stadtentwicklungsplan

Der Stadtentwicklungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt aus dem Jahr 1994 zeigt im Ergebnis eine konzeptionelle Zielvorstellung für die Stadtentwicklung mit einem zeitlichen Horizont bis 2010 auf. Gleichzeitig stellt er den Ausgangspunkt für den (in Arbeit befindlichen) neuen Flächennutzungsplan der Stadt dar, welcher bis Ende 1997 aufzustellen ist.
Ausgehend von einer vorsichtig optimistischen Einschätzung der Bevölkerungsentwicklung beschränken sich die im Plan dargestellten 'Entwicklungsbereiche Wohnen' im wesentlichen auf den Bestand an Wohnbauflächen sowie auf innerstädtische, ehemals anderweitig genutzte Flächen (z.B. brachgefallenes Gewerbebauland und gärtnerisch genutzte Flächen).
Punktuell werden auch Standorte am Stadtrand als 'Entwicklungsbereich Wohnen' in Betracht gezogen; darunter fällt auch das Plangebiet „Bergstraße / Kirschplantage", wobei der Stadtentwicklungsplan - im Unterschied zum Bebauungsplan - die derzeit als Mietergärten genutzte, an den Garagenkomplex anschließende Fläche nicht einbezieht; eine parzellenscharfe Abgrenzung im Stadtentwicklungsplan ist aufgrund des kleinen Maßstabs (1 : 10.000) jedoch gar nicht beabsichtigt.
Der Stadtentwicklungsplan begründet die Einbeziehung von (wenigen) potentiellen Wohnbauflächen in Stadtrandlage damit, daß insbesondere zur Deckung der Nachfrage nach Wohneigentum „preisgünstige Wohnbaulandflächen in guten Wohnlagen mit vielseitigen Wohnungsbau-Angeboten unterschiedlicher Gestalt, Größe und Wohnform" [6] gefragt sind, um nicht weitere Bevölkerungsverluste durch Abwanderung in die dörflichen Umlandgemeinden zu erleiden. Die von der Stadt Eisenhüttenstadt landesplanerisch angemeldeten Wohnungsbaustandorte fügen sich insgesamt unter das Grundziel einer vorteilhaften Innenentwicklung.

II.2.3 Entwurf zum Flächennutzungsplan

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan (Stand Mai 1996) folgt in der Darstellung des Areals „Bergstraße / Kirschplantage" fast durchweg den Aussagen des Stadtentwicklungsplans (vgl. Punkt II.2.2). So ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Ausnahme der Obstplantagen als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Zudem wurde die westlich an den Garagenkomplex angrenzende Fläche, die aktuell als Gartenland genutzt wird, der Wohnbaufläche zugeschlagen. Die mit Obstbäumen bestandene Fläche ist als Grünfläche dargestellt.

[6] Stadt Eisenhüttenstadt: „Stadtentwicklungsplan Eisenhüttenstadt - Ergebnisbericht"; Eisenhüttenstadt 1994; S. 101

II.2.4 Landschaftsplan Eisenhüttenstadt

Parallel zum Landschaftsrahmenplan (Punkt II.2.1) hat die Stadt Eisenhüttenstadt als Vorstufe für die Flächennutzungsplanung einen Landschaftsplan für das gesamte Stadtgebiet erstellt.
Aussagen des Landschaftsrahmenplanes wurden, soweit vorhanden, bei der Aufstellung des Landschaftsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt berücksichtigt. Abweichungen und Entwicklungsmaßnahmen werden auf der Stufe der Landschaftsplanung begründet und konkretisiert.
Der Landschaftsplan untergliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Planungsräume, wobei das Bebauungsplangebiet „Bergstraße / Kirschplantage" im Übergangsbereich zwischen dem Planungsraum "bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum" mit der Vorrangnutzung Wohnen (Kultur, Bildung und wohnungsnahe Erholung) und wohnverträgliches Produzieren und dem Planungsraum "Werksiedlung und Kleingärten im Bereich Diehloer Berge" liegt.
Für diesen Planungsraum wird die Vorrangnutzung Erholung als landschaftsplanerische Zielvorstellung festgeschrieben.

Folgende Leitlinien werden im Landschaftsplan formuliert:
1. Erhalt wertvoller Biotope
2. Öffnung vorhandener Wegebeziehungen (Verbindung zur Hochfläche)
3. Erhalt und Neuanlage des "Obstgürtels"
4. allmählicher Rückbau von Kleingärten zugunsten von Pufferzonen zu für den Landschaftsschutz bedeutsamen Bereichen
5. in Teilbereichen ist eine besondere Bebauung (Einzelhausbebauung mit großen Grundstücken und Obstgärten) unter Beachtung hoher Naturschutzauflagen denkbar
6. Entwicklung eines stadtumfassenden Grünsystems als Grünring
7. bessere 'Verzahnung' des bebauten Stadtgebietes mit dem Umland
8. Sicherung einer auch baulichen Stadtentwicklung durch Anerkennung der Priorität "Stadt" unter Beachtung des Vorrangs von Biotop- und Artenschutzmaßnahmen in den für die Ausbildung und Entwicklung des Grünsystems unverzichtbaren Bereichen, hier besonders Gehölzbestände

II.2.5 Rahmenplanung „Bergstraße"

Durch die Stadt Eisenhüttenstadt wurde 1993 eine Rahmenplanung zur näheren Untersuchung des Standortes in Auftrag gegeben.
Besonderes Augenmerk wurde auf die Bestandsbewertung und auf die Betrachtung der Eingriffe in den Naturhaushalt gelegt, die bei einer Bebauung der Flächen zu erwarten sind.

Ein Ergebnis der Rahmenplanung war, daß bei ausschließlicher Einbeziehung der damals vorhandenen kommunalen Splitterflächen (einzelne Grundstücke) weder eine effektive Erschließung der Grundstücke noch ein Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Naturhaushalt möglich ist.
Eine Wohnbebauung im Bearbeitungsgebiet wird zwischen der Bergstraße und der Diehloer Straße empfohlen. Dieser Bereich wurde detailliert (in Varianten) untersucht.
Voraussetzung für eine Bebauung zwischen Bergstraße und Diehloer Berge ist nach Aussage des Rahmenplans der Abriß des vorhandenen Garagenkomplexes.
Auf eine weitergehende Bebauung entlang der Bergstraße zwischen dem bestehenden Garagenstandort und der Gartensparte "Diehloer Höhen" ist zu verzichten. Hier sollte der von den Diehloer Bergen bzw. der ehemaligen 'Berggaststätte' kommende Grünzug unbedingt erhalten und entlang des Wanderweges fortgeführt werden.

Insgesamt ist das Plangebiet auch aufgrund der Lage am Stadtrand Eisenhüttenstadts sowie unmittelbar in den Sichtachsen unterhalb der Aussichtspunkte an der Bergaststätte und an der Sprungschanze als Freiraum von Bedeutung. Ein Hineinwachsen der Stadt in diesen Landschaftsraum ist zu verhindern.
Das Plangebiet stellt einen für die Frischluftversorgung der Stadt außerordentlich bedeutsamen Bereich dar. Neuausweisungen von Bauflächen jeglicher Art sind zwingend auf ihre lokalklimatischen Auswirkungen zu überprüfen. Weitere Flächenversiegelungen oder die Errichtung von Bauwerken können den Luftaustausch, der zwischen der Oderniederung und den Höhenkomplexen erfolgt, weiter behindern und so die Frischluftversorgung Eisenhüttenstadts beeinträchtigen.
Da der im Plangebiet vorgefundene Boden nur eine geringe Pufferkapazität besitzt und dem Grundwasser wenig Schutz gegenüber möglichen Verunreinigungen bietet, sollten neue Bauflächen (wenn überhaupt) nur als Wohnbaufläche mit geringem Anteil an überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden.

III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung und Nutzungsmuster

Das Plangebiet befindet sich am Rande des bebauten Stadtgebietes und ist erheblich durch menschliche Tätigkeit beeinflußt. Die im Plangebiet befindlichen Flächen weisen eine vielgestaltige anthropogene Nutzung auf:

Sie setzt sich im wesentlichen aus einem Garagenkomplex mit 282 Privatgaragen (ca. 1,2 ha), 49 Mietergärten von Bewohnern der angrenzenden Wohnbebauung des WK III (ca. 0,8 ha), einem Bolzplatz, einem Jugendklubgelände, brachliegenden Schulgartenflächen, aufgelassenem Ertragsgartenland und einer nicht mehr wirtschaftlich genutzten Intensivobstanlage zusammen. Diese Flächen liegen sämtlichst im Landschaftsschutzgebiet 'Diehloer Berge'. Sie stellen einen Pufferbereich zu den höherwertigen Biotopen im Landschaftsschutzgebiet dar und dienen u.a. der Naherholung der Anwohner.
Eine wesentliche Prägung erfährt das Plangebiet durch die o.g. relativ ausgedehnte, brachliegende Intensivobstanlage (Kirsch- und Birnenplantage).

Einen Überblick über das Plangebiet mit seinem Nutzungsmuster erlaubt die folgende Abbildung:

Abbildung 1 Das Plangebiet mit seinen Nutzungen aus der Vogelperspektive

Plangebietsgrenze
Grenze des Landschaftsschutzgebietes

III.2 Historische Entwicklung des Bestands

Die unter III.1 aufgeführten Nutzungen sowie das zusätzlich dazu angrenzend an den Planbereich errichtete elfgeschossige Punkthochhaus wurden nach der Unterschutzstellung des Gebietes angesiedelt. Das gleiche gilt für den in diesem Gebiet umfangreich vorhandenen Leitungsbestand an Primärerschließungsanlagen.

Auf einer Teilfläche westlich des Garagenkomplexes wurden 1989 die Mietergärten angelegt.
Am Standort des Garagenkomplexes und der Mietergärten befand sich ehemals ein Holzlager mit dazugehörigen baulichen Anlagen.
Der nordöstliche Teil des Plangebietes diente in früheren Jahren als kleinräumige Sandentnahmefläche.

III.3 Analyse des aktuellen Bestands

III.3.1 Naturhaushalt

III.3.1.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Talsandterrasse (Stadtgebiet), dem Warschau-Berliner Urstromtal und der welligen bis kuppigen Endmoräne ('Diehloer Berge'). Das Gelände erhielt seine Ausformung während und nach der Eiszeit.
Die vorhandenen Seitentäler des Urstromtales, die sich in das Endmoränengebiet hineinziehen, verleihen dem Gelände der Diehloer Berge ein abwechslungsreiches, landschaftlich reizvolles Gepräge.

Das Plangebiet weist im nordwestlichen Teil eine Erhebung mit bis zu 80 m ü. NN auf, im südlichen und nordöstlichen Teil handelt es sich um eine relativ ebene Fläche um ca. 50 m über NN.
Im Plangebiet befinden sich die Ausläufer eines Erosionstales, wobei ein Teil dieses Tales bereits mit Kleingärten, Wohnbebauung (11-geschossiges Hochhaus), Garagen und einem Hohlweg als Erschließungsstraße versiegelt wurde.
Durch Bebauung (Garagenkomplex), Planierungsarbeiten (z. B. Sportplatz) und Sandabbau wurde der frühere geologische Aufbau verändert. Gleiches geschah durch die Herstellung eines terrassenähnlichen Anstieges für die Nutzung der Hanglage als Intensivobstanlage.

Das Plangebiet liegt gemäß Scholz (1962) in der naturräumlichen Einheit '827 - Gubener Land mit Diehloer Berge'.
Die heutige potentiell natürliche Vegetation würde sich nach Scamoni (1975) wie folgt gestalten:
In den niedriger gelegenen Talsandgebieten - Traubeneichenwälder, Kiefernmischwälder und lokal Sieleichen-Birkenwälder. Auf den Geschiebemergeln und -sanden der Platten und Hochflächen ebenfalls Traubeneichenwälder und Kiefernmischwälder.
Im Plangebiet sind keine Reste dieser Vegetation anzutreffen.

III.3.1.2 Boden

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Trennlinie zwischen den pleistozänen Sedimentationen des Urstromtales und der Hochfläche, wobei auf der glazitektonisch beanspruchten Hochfläche vorrangig Geschiebemergel und untergeordnet Tone, Schluffe und Sande auftreten, im Bereich des Urstromtales vorrangig Schmelzwassersande und untergeordnet organogene sowie anthropogene Bindungen.

Innerhalb der pleistozänen Sedimentationen der Hochfläche, welche dem Bodentyp Sand-Rostbraunerde mit Tieflehmfahlerde zuzuordnen sind, befindet sich eingelagert im Bereich der Bergkuppe (Diehloer Höhe) Sand-Rosterde. Dieser Bodentyp ist auch im Bereich der pleistozänen Sedimentation des Urstromtales anzutreffen.

Im Rahmen von Bodenuntersuchungen im Nordwestteil (Diehloer Höhe) und im Ostteil des Plangebietes konnte festgestellt werden, daß sich auf einer sehr mächtigen Schicht aus Fein- bzw. Mittelsanden eine ca. 40 cm starke Schicht aus organogenem Lockergestein (Mutterboden) befindet[7].

[7] vgl. Komplexgeologisches Gutachten der Stadt Eisenhüttenstadt; 1976

Sand-Rosterden stellen Extremstandorte dar. Es sind trockene nährstoffarme podsolige Böden.
Die größeren zusammenhängenden Flächen armer Sandböden befinden sich beiderseits der Bergstraße. Hier liegen Bodenwerte von 12 bis 15 vor. Eine Eignung dieser Flächen für die Landwirtschaft ist nicht gegeben.

Ein Großteil der Plangebietsflächen unterlag bis 1989 der Nutzung durch einen Gartenbaubetrieb. Die Flächen sind teilweise mit Intensivobstgehölzen (Kirschen und Birnen) bepflanzt, welche mehrmals im Jahr gedüngt und mit Pflanzenschutzmitteln behandelt wurden. Hierzu sind hauptsächlich die besseren Böden genutzt worden (Ackerzahlen um 18).
Anreicherungen von Schadstoffen im Boden konnten visuell nicht wahrgenommen werden, sind aber nicht gänzlich auszuschließen.
Eine Versauerung des Bodens, verursacht durch Düngung und Pflanzenschutzmitteleinsatz auf den ehemals gärtnerisch genutzten Flächen sowie durch Immissionen der Industrie, des Straßenverkehrs und durch Hausbrand der angrenzenden Wohnbebauung, ist im Plangebiet sehr wahrscheinlich.

Im Bereich des Garagenkomplexes Bergstraße sind die Flächen vollständig mit Zufahrten und massiven Baukörpern befestigt worden (ca. 1,2 ha).
Des weiteren wurde der Bodenaufbau des Plangebietes in den Vorjahren durch das Verlegen unzähliger Versorgungsleitungen, welche größtenteils der Primärerschließung dienen, wiederholt gestört. Durch das unterirdische Verlegen eines Heizkanales durch diesen Naturraum und der von dieser Trasse ausgehenden Erwärmung des Nahbereiches während der Wintermonate können negative Auswirkungen auf den Boden nicht ausgeschlossen werden. Bodengare tritt in diesen Bereichen nicht ein, tiefwurzelnde Pflanzen können nicht zur Verbesserung des Bodenzustandes beitragen.
Gleichzeitig führte die Bebauung sowie die Leitungsverlegung zur Verdichtung des Bodens. Durch diese Maßnahmen wurde der natürlich anstehende Boden verändert und das Gleichgewicht des Wasser- und Bodenhaushaltes gestört. Es gingen, wenn auch teilweise nur kurzzeitig (z.B. durch Leitungsverlegung), Lebensräume und Nahrungsquellen für Flora und Fauna überwiegend im Bereich der Bodenlebewesen und der Gras- und Krautflur verloren.

Die vorkommenden sandigen Böden sind besonders gefährdet gegenüber Erosionen durch Wasser. Zur Verhinderung von großflächigen Bodenerosionen durch Wasser im LSG "Diehloer Berge" wurde westlich des Plangebietes entlang der Diehloer Straße ein Erosionswald angepflanzt.

Die vorgefundenen Böden weisen grundsätzlich eine gute Eignung zur Bebauung auf. Da aber im Plangebiet Sand und Geschiebemergel unmittelbar aneinandergrenzen, muß das unterschiedliche Setzungsverhalten beachtet werden.

Nach starken bzw. lang anhaltenden Niederschlägen kann an der Geschiebemergelgrenze Stauwasser (temporärer Sickerwasserstau) auftreten. Gleiches gilt beim Tauen gefrorenen Bodens. Treten im Geschiebemergel Sandlinsen auf, können diese mit Wasser gefüllt sein, was beim Anschnitt zu Wasserausbrüchen führen kann. Aus diesem Grund sind spezielle kleinräumige Baugrunduntersuchungen notwendig.

Zusammenfassend ist zu bemerken, daß der Boden im Plangebiet stark durch menschliche Tätigkeit (z.B. Bebauung, Intensivobstanbau) beeinflußt und in Teilbereichen vollständig in der natürlichen Bodenfunktion gestört ist.
Trotz seiner ingenieurgeologischen Eignung ist er wegen seiner geologischen Ausgangsbedingungen empfindlich gegenüber einer Bebauung.

III.3.1.3 Wasser

Im Plangebiet kommen keine offenen, zeitweilig oder ständig wasserführenden Gräben und Gewässer vor. Es liegt nicht im Bereich von Wasserschutzzonen oder Wasserschutzbereichen.
Die im Plangebiet vorkommenden Talsande bieten gute Bedingungen für die Regenwasserversickerung, weisen aber eine geringe Pufferkapazität auf. Somit ist die Verschmutzungsmöglichkeit des Grundwassers als hoch anzusehen.
Generell kann die Fähigkeit zur Grundwasserneubildung als mittel bis hoch (ca. 150 mm/a) angesehen werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich der Grenze des unterirdischen Grundwassereinzugs. Die generelle Fließrichtung ist Südost. Das Grundwasser steht im westlichen Teil des Planungsgebietes ca. 48 m ü. NN,

im östlichen Teil ca. 42 m ü. NN, somit beträgt der Flurabstand im gesamten Plangebiet mehr als 5 m, teilweise 15 m bis 20 m.
Wie bereits im Punkt Boden beschrieben, kann Stauwasser (Schichtenwasser) auftreten. Bei einem Einschnitt in den zur Diehloer Höhe zählenden Hang kann es zu einem ständigen Austritt von Schichtenwasser kommen.

Insgesamt ist die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser als „mittel" einzustufen.

III.3.1.4 Klima / Luft

Grundsätzlich ist der Raum Eisenhüttenstadt dem Klimagebiet des stärker kontinental beeinflußten Binnentieflands zuzuordnen. Typische klimatische Kenngrößen sind beispielsweise eine relativ starke Ausprägung der Jahresmaxima (30jähriges mittleres Jahresmaximum an der Wetterstation Lindenberg: 33,1°C) bzw. -minima der Lufttemperatur und eine geringe Jahresniederschlagsmenge.
Das großräumige Klima im Raum Eisenhüttenstadt läßt sich nach Aussagen des Wetteramtes Potsdam[8] mit bestimmten Einschränkungen mit den in der Wetterstation Lindenberg gewonnenen Daten beschreiben. Es wird u.a. eingeschätzt, daß der Großraum Eisenhüttenstadt ein Kaltluftsammelgebiet darstellt, wobei die höher gelegenen Gebiete am nord- und südwestlichen Stadtrand - also auch der an das Plangebiet angrenzende Teil des Landschaftsschutzgebiets 'Diehloer Berge' - ein Frischluftreservoir für Eisenhüttenstadt bilden. Die Durchlüftung im bebauten Stadtkörper an sich wird allerdings als gering beurteilt.
Ein Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen) soll in der Regel eine Mindestbreite von 200 m aufweisen. Für einen ausreichenden Frischlufttransport ist eine Hangneigung von mindestens 5 ° und eine Höhendifferenz von 50 m erforderlich. Diese Situation tritt an der Hangkante der Diehloer Berge nur an wenigen Stellen auf. Westlich des Plangebiets treten Höhendifferenzen von ca. 40 m auf, innerhalb des Plangebiets kommen Höhendifferenzen von 20 m vor. Diese Höhendifferenz befindet sich im nordwestlichen Teil des Plangebietes; die betreffende Fläche ist zum größten Teil mit Obstbäumen bestanden.
70% des Plangebiets sind relativ eben. In diesen Bereichen sammelt sich Frischluft häufig an den Stellen ihrer Entstehung und fließt nicht ab.

Durch Baukörper kommt es zusätzlich am Rand von Siedlungen zu einer Behinderung der Frischluftabflüsse. Oft sind nur wenige Frischluftschneisen, also Ventilationsbahnen mit geringer Rauhigkeit vorhanden, durch die die Frischluft in das bebaute Stadtgebiet einfließen kann.
Die Flächen des Plangebietes stellen einen klimatischen Ausgleichsraum dar. Aus diesem Grund hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung in bezug auf die bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion. Hauptaufgaben dieser Räume sind die Verdünnung der Schadstoffkonzentrationen im Wirkungsraum (Stadt) durch Frischluftzufuhr (Diehloer Berge) und Abbau von Spurenstoffen durch Auswaschung, Sedimentation und Adsorption (Oderniederung). Eine Inversionsgefährdung des Plangebiets läßt sich daraus nicht ableiten.

Frischluftbahnen bilden sich in den vielfältig vorhandenen Tälern in Richtung Eisenhüttenstadt aus. Diese Frischluftbahnen werden durch die vorzugsweise westlichen Windrichtungen (fast 40% des Jahres) unterstützt.
Durch die Bebauung (Wohnbebauung WK III und Garagenkomplex) innerhalb und östlich des Plangebiets sind bereits jetzt Abflußhindernisse für Frischluft vorhanden.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in Eisenhüttenstadt bei 8,4 Grad Celcius, die Monatstemperaturen im Juni um 18,3 Grad Celcius, im Januar bei 1 Grad Celcius. Damit gehört die Stadt zu den wärmsten Gebieten des Landes Brandenburg. Die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 496 mm pro Jahr, folglich zählt die Stadt zu den regenärmsten Gebieten. Das Plangebiet befindet sich an einer südöstlich abfallenden Hanglage, was günstige Licht- und Temperaturverhältnisse zur Folge hat.

Das Lokalklima wird wesentlich durch die Bebauung des Garagenkomplexes beeinflußt. Überbaute und befestigte Flächen nehmen tagsüber wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. Nachts geben sie die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab. In den unbebauten Flächen im anderen Teil des Plangebietes dagegen wird ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und in den Pflanzen gespeicherten Wassers verwandt, so daß eine wesentlich geringere Erwärmung und Wärmespeicherung erfolgt.

---

[8] vgl. Deutscher Wetterdienst: „Amtliches Gutachten zu den klimatischen Verhältnissen im Raum Eisenhüttenstadt"; Potsdam 1995, S. 23f.

III.3.1.5 Arten- und Biotopschutz

Folgende Biotopkomplexe bzw. Flächennutzungen sind im Plangebiet vorzufinden:

05 132 - aufgelassenes Grasland / Gartenbrache (7.020 m2)
Diese Fläche diente zum Anbau von Erdbeeren und Freilandgemüse, davor war diese Fläche mit Obststräuchern bepflanzt.
Seit 1989 wird diese Fläche nicht mehr bearbeitet. Es hat sich ein aufgelassenes Grasland entwickelt.

07 141 - Robinien-/Linden-Allee
Die 'Diehloer Straße', die das Plangebiet begrenzt, führt als Robinienallee durch das Landschaftsschutzgebiet "Diehloer Berge". Stadteinwärts wurden die Robinien gefällt und durch Linden ersetzt. Es sind einige Lücken in der Allee vorhanden. Alleen unterliegen dem Schutz gemäß § 31 BbgNatSchG.

07 142 - lückige Gehölzfläche/Abstandsgrün (2.900 m2)
Hierbei handelt es sich um die Hangbereiche, die beim Bau der 'Diehloer Straße' bzw. der Wohngebäude gebildet wurden. Durch Windanflug und Wurzelausläufer ist der Hangbereich teilweise mit Gehölzen bestanden. Am Fuße des Hanges führt ein unbefestigter Verbindungsweg von der Bergstraße bis zur parkähnlichen Naherholungsanlage "Diehloer Höhe".

07 202 - Brachliegende Intensivobstanlage (26.060 m2)
Innerhalb dieser Fläche befinden sich die Obstanlage und die vorgelagerten "Wiesenbereiche". In der Obstanlage wurde bis zum Jahre 1989 Intensivobstanbau durchgeführt. Aufgrund der besonders günstigen Lage wurde Steinobst (Kirsche) angepflanzt.
Im Nordteil der Anlage befinden sich Süßkirschenhalbstämme, die bereits vor 1960 angepflanzt wurden, im Südteil sind Birnenhalbstämme vorhanden.
Auf dem Nordteil (ca. 1,8 ha) befinden sich in 10 Reihen ca. 10 - 25 Halbstämme (Stammhöhen zwischen 1,30 m und 1,65 m), was einem durchschnittlichem Besatz von ca. 130 Bäumen/ha entspricht. Der Reihenabstand beträgt ca. 8 bis 10 m, der Stammabstand in der Reihe ca. 6 m. Die Stammumfänge variieren zwischen 90 cm und 230 cm. Einige Bäume weisen wegen mangelnder Pflege einen sehr schlechten Gesundheitszustand auf.
Auf dem Südteil der Anlage befindet sich eine ca. 0,5 ha große Birnenanlage, in der in 15 Reihen je ca. 15 Birnbäume stehen, das entspricht einem Besatz von 250 Bäumen/ha. Somit hat diese Fläche einen fast doppelt so hohen Baumbesatz wie die Nordfläche. Die Birnenhalbstämme haben eine Stammhöhe von unter 1,20 m und Stammumfänge von 24 cm bis 90 cm.

Seit Stillegung der Gärtnerei fanden keine Pflegemaßnahmen an den Obstbäumen mehr statt. An den Obstbäumen sind erste Absterbeerscheinungen zu verzeichnen.
Die Baumreihen und ehemaligen Arbeitsgassen sind mit verschiedenen Gräsern und Stauden bewachsen, die die Entwicklung eines Magerrasens erwarten lassen.
Als Abgrenzung zum vorhandenen Betonweg sind Holunder und Brombeeren wildwachsend anzutreffen.

09 140 - Ackerbrache (4.900 m2)
Diese zwischen der Obstplantage und den Mietergärten gelegene Fläche wurde in den Jahren 1990 und 1991 gerodet, der Hauptteil frisch gepflanzter Bäume ist wegen ausgebliebener Pflege eingegangen.

10 111 - Kleingärten (8.210 m2)
Die Fläche der 49 Mietergärten grenzt unmittelbar an den Garagenkomplex an. Sie ist eingezäunt und mit 2 Lauben als Unterstellmöglichkeit bebaut, desweiteren befinden sich auf einigen Parzellen kleine Schuppen. Zum Zeitpunkt der Planung wurden noch etwa 40 der 49 Parzellen genutzt.

10 160 - Freifläche im Siedlungsbereich (Schulgärten, 210 m2)
Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich der ehemalige Schulgarten einer Polytechnischen Oberschule, die jetzt als Realschule weitergeführt wird. Ein Teil dieser Flächen wurde 1993 zum Aufbau eines Jugendtreffpunktes genutzt.

10 160 - Sportplatz (11.800 m2)
Durch umfangreiche Erdbewegungen wurde in den Hangbereich ein Fußballfeld (Rasenplatz) eingebaut. Am Rande dieses Platzes sind dadurch erhebliche Böschungen entstanden. Diese Böschungen stellen einen mit dichter Bodenvegetation bewachsenen Bereich dar.
Gemäß des floristischen Gutachtens tritt in diesem Bereich kleinstflächig Sandtrockenrasen auf. Da er nur wenige Quadratmeter einnimmt und zunehmend von Ruderalfluren durch Extensivierung der Sportnutzung überwachsen wird, ist eine Biotopabgrenzung nicht möglich.
Am Südende dieses Biotopkomplexes befindet sich flächiges Laubgehölz aus Robinien. Alle anderen Flächen weisen nur sehr lückige Bodenvegetation auf.

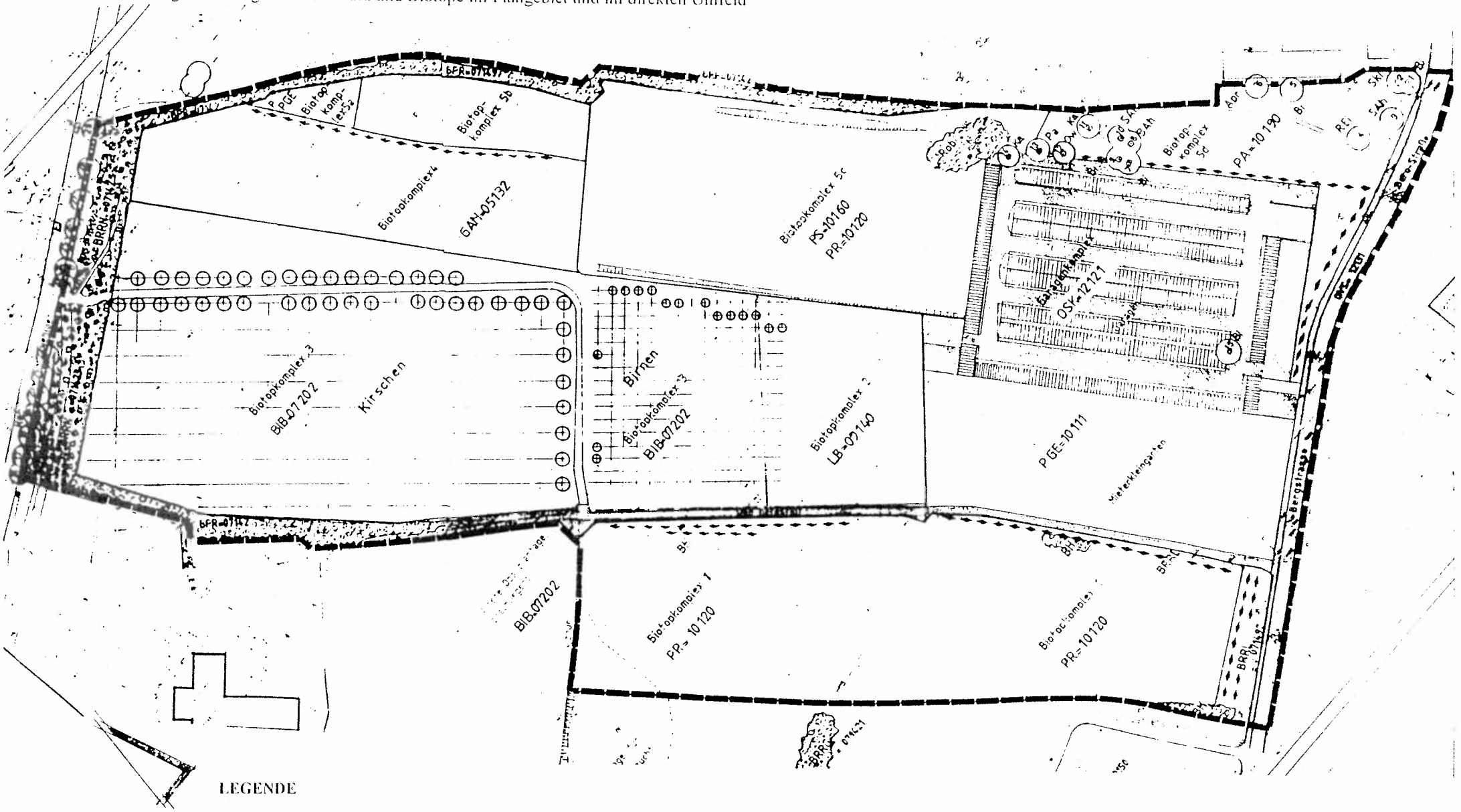
10 190 - Abstandsgrün (5.070 m2)
Grünanlage mit vereinzeltem Baumbestand. Es gibt einzelne erhaltenswerte Bäume, weitere Bäume haben sich durch Samenanflug angesiedelt.
Die Fläche wird durch erheblichen Leitungsbestand gekreuzt. Neben einem Heizkanal befinden sich unterirdisch noch Trinkwasser- und Elektroleitungen sowie Schutzwassersammler.

12 121 - Verkehrsanlagen (Garagenkomplex, 11.200 m2)
Die Fläche ist quasi zu 100 % versiegelt. In diesem Garagenkomplex befinden sich über 280 Privatgaragen sowie eine Rampe für Pflege- und Reparaturarbeiten an den PKW. Desweiteren wird die Fläche durch einen Schmutzwassersammelkanal SK 300 gekreuzt. Inmitten des Garagenkomplexes hat sich durch Samenanflug eine Birke angesiedelt.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich folgende Biotope:
07202 - weitere aufgelassene Obstanlagen
10120 - Ruderalflächen, die ehemals als Obstanlagen genutzt wurden
12131 - Verkehrsanlagen
12122 - Wohngebäude/Schulen etc. des III.Wohnkomplexes der Stadt Eisenhüttenstadt
- Kleingartenanlagen

Vegetationsbestand und Verteilung der benannten Biotope lassen sich aus der nachfolgenden Übersicht entnehmen.

Abbildung 2: Vegetationsbestand und Biotope im Plangebiet und im direkten Umfeld



LEGENDE

ohne Maßstab

10 111	Biotopkomplexbezeichnung
	Geschlossene Hecken / Gehölze
	Flächige Gehölze

Einzelbäume:

Bi	Birke	BAh	Bergahorn	Ka	Kastanie	REi	Roteiche
SKi	Schwarzkiefer	Apr	Aprikose	Li	Linde	Öw	Ölweide
SAh	Spitzahorn	Pa	Pappel	Rob	Robinie		

In der Gesamtbetrachtung ist die floristische und damit Biotopentwicklung im Plangebiet nicht abgeschlossen (Sukzessionsstadien), so daß zur Zeit Florenelemente der ehemaligen Obstplantagen, der Ackerbrachen, aufgelassenen Graslandes bis hin zu Ruderalfluren vorhanden sind. Die weitere natürliche Entwicklung würde letztlich zum Wald führen (potentielle natürliche Vegetation, vgl. Punkt III.3.1.1).

Das Plangebiet ist aus floristischer und Naturschutzsicht als nur bedingt wertvoll einzustufen. Eine höhere Wertigkeit haben die brachliegende Obstanlage, die sich für eine Entwicklung zur Obstkultur mit Streuobstcharakter anbietet, und die Baumreihe entlang der Diehloer Straße.

Tab. 7 Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Biotope

Biotop Nr.	Bezeichnung	Wert für den Arten- und Biotopschutz (verbal / Faktor)		Flächengröße
10190	Abstandsgrün	bedingt wertvoll	0,3	5.070 qm
10142	Gehölzfläche	wertvoll	0,6	2.900 qm
12121	Garagenkomplex	kein Wert	0	11.200 qm
10160	Sportplatz	bedingt wertvoll	0,3	10.800 qm
10160	Schulgarten	bedingt wertvoll	0,3	2.210 qm
10111	Gartenanlage	bedingt wertvoll	0,4	8.210 qm
07202	brachliegende Intensivobstanlage	bedingt wertvoll bis wertvoll	0,6	26.060 qm
05132	Gartenbrache	bedingt wertvoll	0,4	7.020 qm
09140	Ackerbrache	bedingt wertvoll	0,4	4.900 qm
07141	Robinien- / Lindenallee	sehr wertvoll	0,9	
	unbefestigter Weg	bedingt wertvoll	0,2	1.500 qm
	befestigte Straßen	kein Wert	0	2.200 qm

III.3.1.6 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtrandlage Eisenhüttenstadts. Die Obstanlagen sind Bestandteil des Obstgehölzgürtels, welcher an den Hängen der Diehloer Berge als Frucht- und Erholungslandschaft angelegt wurde. Weitere Obstanlagen grenzen in westlicher Richtung an die im Plangebiet befindliche Kirschplantage.
Aufgrund der Aufgabe der ökonomischen Nutzung der Kirschplantage haben die teilweise verrotteten Umzäunungen eine störende Wirkung auf das Ortsbild.
Östlich der Kirschplantage wurde im Gelände benachbart zum Fußweg ein Bungalow, genutzt als Jugendklub, aufgestellt. Das Gebäude sowie der umliegende, teilweise mit Schrott und Unrat verschmutzte Bereich (z.B. am Böschungsrand) hinterlassen den Eindruck eines Provisoriums. Im Jahre 1994 wurde versucht, durch Anpflanzung von nicht heimischen Koniferen und die Anlage von Rasenflächen vor dem Bungalow eine Gestaltung der Freifläche zu erreichen, die aber mit den Schutzzielen im LSG nicht vereinbar ist.

Blickt man von der ehemaligen 'Berggaststätte' in den Diehloer Bergen auf das Plangebiet, bestimmt die Silhouette der Stadt Eisenhüttenstadt (insbesondere WK III und Wohnhochhaus 'Diehloer Straße') den Hintergrund. Die Industrieanlagen der EKO Stahl GmbH sind wegen der intensiven Begrünung durch Bäume verdeckt und kaum wahrnehmbar. Im Vordergrund liegt die Obstanpflanzung der stillgelegten Gärtnerei. Sie bildet insbesondere während der Blüte und der Fruchtreife eine bedeutende Kulisse für die angrenzende Stadt.

Von der Bergstraße aus ergibt sich ein anderes Bild. Hier steht der Garagenkomplex im Vordergrund: die nutzungsbedingt auf Funktionalität ausgerichteten Bauten und deren betonierte Zufahrten beherrschen das Blickfeld und lassen kaum etwas vom dahinterliegenden Landschaftsschutzgebiet erahnen.

III.3.1.7 Schutzgebiete

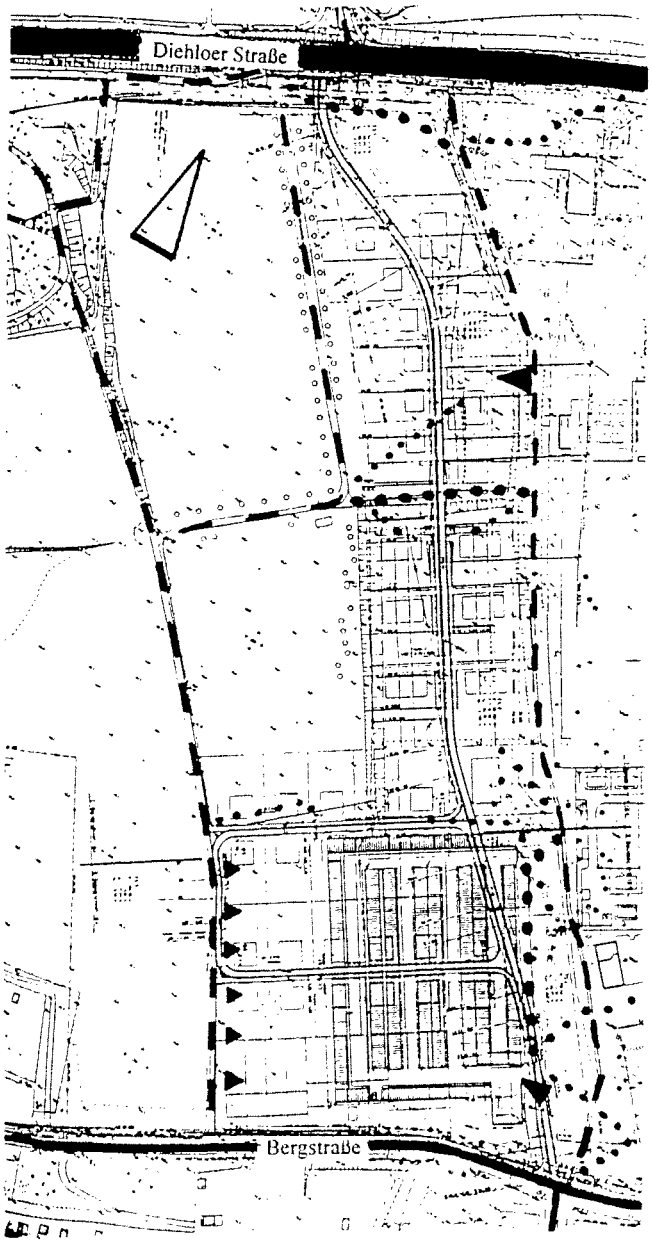
Ein Teil des Plangebietes befindet sich im LSG "Diehloer Berge". Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8 ha, rund 90 % der Fläche befinden sich im Landschaftsschutzgebiet.
Bodendenkmäler und andere Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die im Plangebiet vorhandene Baumreihe entlang der Diehloer Straße ist als Bestandteil einer Allee ein Biotop nach § 31 BbgNatSchG.

III.3.2 Bestehende Verkehrserschließung

Die das Plangebiet betreffenden Verkehrsbeziehungen lassen sich schematisch folgendermaßen darstellen: In annähernd Ost-West-Richtung tangieren zwei für den motorisierten Verkehr zugelassene, parallel laufende Straßen das Plangebiet am südlichen bzw. nördlichen Ende. Genau senkrecht dazu bilden zwei ebenfalls parallel geführte Fußwege ungefähr die Ost- und Westbegrenzung des Plangebiets. Diese rechteckförmige, einem Außenerschließungsring ähnelnde Straßen- bzw. Wegeführung wird nach innen und außen durch feinverästelte Wege, Pfade und Zugänge ergänzt.

Abbildung 3: Schema der Wege- und Verkehrsbeziehungen



Die nördliche Tangente des Plangebiets bildet die Landesstraße zwischen Eisenhüttenstadt und Diehlo ('Diehloer Straße', ca. 3100 Kfz/d). Von dieser Straße zweigen rechtwinklig o.g. Fußwege entlang des bzw. in das Plangebiet sowie ein ehemaliger Wirtschaftsweg (zur Bewirtschaftung der Obstplantage) ab:
Zum einen handelt es sich um den an der ehemaligen 'Berggaststätte' vorbei führenden und an der Bergstraße anbindenden befestigten (Betonplatten) Fußweg am westlichen Rand des Plangebiets, an dem jeweils Zugänge zur Obstplantage und zu der Mietergartensparte liegen.
Zum anderen ist dies der mit einer Treppenanlage an der Diehloer Straße beginnende und ebenfalls zur Bergstraße führende teilbefestigte Fußweg, der am südlichen Ende des Plangebiets in die Zufahrt zum Garagenkomplex mündet. Dieser Fußweg erschließt rückwärtig die Freiflächen der zum Wohnkomplex III gehörenden Realschule, dem Kinderheim und den Kindertagesstätten. Von diesem Weg aus sind auch das Gelände des (ehemaligen) Jugendclubs sowie der Bolzplatz formell zugänglich. Außerdem bildet der Fußweg Ausgangs- bzw. Endpunkt für eine Vielzahl von informellen Fußwegen in Form spontan entstandener Trampelpfade, die sowohl das angrenzende Wohngebiet an der 'Maxim-Gorki-' und der 'Bergstraße' sowie die Obstplantage und die benachbarten (gerodeten) Freiflächen durchdringen. Gerade diese Vielfalt der Wegebeziehungen ist Merkmal für den alltagsgerechten Gebrauchs- und den direkt wohngebietsbezogenen Erholungswert der Freiflächen. Der Freiraum schöpft seine Qualitäten für die Anwohner gerade aus der weder durch Nutzungsgebote noch durch grünordnerische Reglementierung und Gestaltung beschnittenen Aneigenbarkeit.

Die Bergstraße verläuft in paralleler Führung zur Diehloer Straße. Sie verbindet das Stadtzentrum mit der Wohnbebauung in den Diehloer Bergen (Werksiedlung) und erschließt gleichzeitig die Gartensparten "Diehloer Höhe" und "Bergfrieden" sowie die Freilichtbühne.

III.3.3 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Das Plangebiet wird von mehreren Leitungstrassen unterschiedlicher Medien gekreuzt: Eine Schmutzwasserdruckleitung 'SW DL DN 300' zweigt von der 'Diehloer Straße' ab, verläuft etwa parallel zu den Baumreihen der Kirschplantage quer über den Bolzplatz und dann in unregelmäßigem Zickzack über das Garagenkomplexgelände. Ein nicht mehr genutzter Heizkanal kreuzt (ebenfalls von der 'Diehloer Straße' aus) das Plangebiet im östlichen Drittel. Bei mehrmaligem Abknicken liegt die Heizkanaltrasse ungefähr parallel zur östlichen Plangebietsgrenze und nimmt nach Querung der 'Bergstraße' ihren weiteren Verlauf in südlicher Richtung. In der Nähe des Heizkanals befinden sich zwei nahezu parallel geführte Trinkwasserleitungen ('DN 400' und 'DN 600'), die eine Hauptversorgungsfunktion für die Stadt innehaben. Diese verlassen das Plangebiet südlich der zwischen dem Garagenkomplex und den Wohnblöcken an der 'Bergstraße' befindlichen Grünfläche.
Im Plangebiet befindet sich weiterhin ein Bündel von Medien (Gas, Elektro, Regenwasser, Schmutzwasser), das entlang der 'Bergstraße' überwiegend in einem dem Garagenkomplex vorgelagerten Grünstreifen verlegt wurde. Außerdem bestehen Trinkwasserleitungen mit geringer Dimensionierung zur Versorgung des Garagenkomplexes (Auto-Waschplatz) und der Mietergärten.

III.3.4 Baulicher Bestand

Der bauliche Bestand im Plangebiet beschränkt sich im wesentlichen auf den Garagenkomplex, der auf einer Fläche von knapp 1,2 Hektar 282 massive Garagen sowie einen Wasch- und Reparaturplatz umfaßt; die Fläche ist praktisch zu 100 % versiegelt.
Auf dem angrenzenden Gelände der Mietergärten befinden sich zwei gemeinschaftlich genutzte Lauben sowie einige kleine Schuppen zur Unterbringung von Gartengeräten.
In der nördlichen Hälfte des Plangebiets steht ein ummauerter Container, der durch einen Jugendclub genutzt wurde. Im Mai 1996 wurde dieses Gebäude nahezu vollständig zerstört.
Schließlich befindet sich in Höhe des Scheitelpunktes des die Obstanlage durchlaufenden Wirtschaftsweges ein kleinflächiges Betonfundament, das als Standplatz für Bienenkästen gedient hat, jedoch nicht mehr zu diesem Zweck genutzt wird. Der Bolzplatz ist mit zwei Toren ausgestattet.

III.3.5 Altlasten

Das Vorhandensein von Flächen, die mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) verunreinigt sind, ist im Plangebiet nicht bekannt und aus den historischen Flächennutzungen (vgl. III.2) nicht abzuleiten.
Die in III.3.1.2 beschriebene, infolge der intensiven gärtnerischen Nutzung nicht auszuschließende Anreicherung von Schadstoffen im Boden läßt keine Gefährdungen erwarten. Mögliche Bodenverunreinigungen durch MKW (z.B. Mineralöle) auf dem Areal des Garagenkomplexes gehen über punktuelle Kontaminationen nicht hinaus und sind im Rahmen der Geländeberäumung zu beseitigen.

III.3.6 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke sind seit der kommunalen Zuordnung der Flurstücke 253/1, 254/1, 255/1, 256/1, 257/1, 269/5 und 269/6 (alle Flur 3) durch die Oberfinanzdirektion im November 1995 mit Ausnahme der Landesstraße durchweg im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

III.4 Bestandsbindungen

Primäre Bestandsbindung hat die Obstplantage: Sie wird aufgrund ihrer Entwicklungs- und Schutzwürdigkeit in jedem Fall auch langfristig zum Territorium des Landschaftsschutzgebiets 'Diehloer Berge' gehören und erfährt daher keinerlei direkte Beeinträchtigungen durch in der Planung vorgesehene Baumaßnahmen. Im Falle einer zukünftigen Herausnahme der Baugebiete aus dem Landschaftsschutzgebiet wird die Grenze des selbigen neu definiert und durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung festgestellt werden. Die im Bebauungsplan konkret für den Bereich der Obstanlage festgesetzten 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' werden durch das MUNR ausdrücklich bestätigt; ohne diese Genehmigung der höheren Behörde ist aufgrund der Gesetzgebung die Überplanung eines Landschaftsschutzgebiets durch eine kommunale Satzung unzulässig.

Zeitlich befristeten Bestandsschutz genießen auf Grundlage des Bundeskleingartengesetzes bzw. des Schuldrechtsanpassungsgesetzes die Mietergartensparte sowie der Garagenkomplex. In unterschiedlichem zeitlichen Rahmen werden jedoch unter Beachtung der gesetzlich geregelten Bedingungen (z.B. Kündigungsfristen, Entschädigung) ordentliche Kündigungen durch die Kommune als dem Flächeneigentümer ausgesprochen werden. Die Mietergärten können nach Vorliegen des Bebauungsplans bzw. der materiellen Planreife mit zehnmonatiger Frist zum 30.11. eines Jahres gekündigt werden, die meisten der im Garagenkomplex befindlichen Garagen genießen eine Kündigungsschutzfrist bis zum 31.12.2002. Mittelfristig wird die Kommune von einer Beräumung des Garagenkomplexes absehen und den Bebauungsplan (zunächst) nur in einem ersten Bauabschnitt realisieren. Soweit verfügbar und von den Garagenbesitzern akzeptiert, bemüht sich die Kommune im Falle einer Kündigung um Vermittlung einer anzumietenden Ersatzfläche und -garage innerhalb der anderen bestehenden Garagenkomplexe und gegebenenfalls auch in kleinem Maßstab auf noch nicht mit Garagen bebauten Ersatzstandorten.

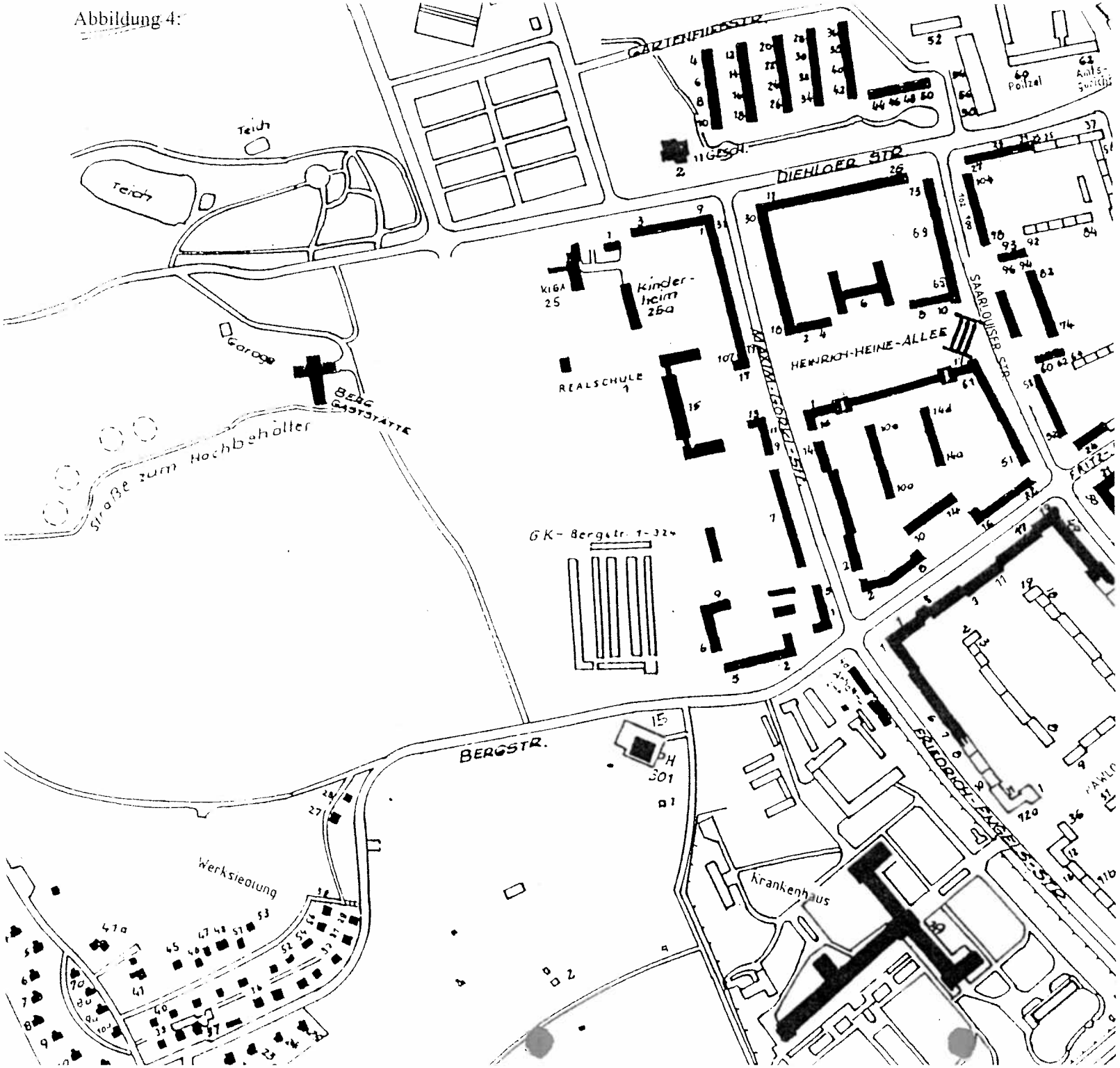
Der - inzwischen bereits beräumte - Jugendclub wird einvernehmlich mit dem Betreiber aus dem Plangebiet ausgelagert; Bedingung hierfür war die Verfügbarkeit eines Ersatzstandortes, der inzwischen - zumindest vorübergehend - bereitgestellt werden konnte.

Bestandsschutz genießen die im Plangebiet liegenden Haupttrinkwasserleitungen sowie die Abwasserdruckleitung (vgl. III.3.4), letztere wird allerdings in den öffentlichen Bauraum verlegt. Der Heizkanal wird nicht mehr genutzt und wird deshalb zurückgebaut.

III.5 Strukturskizzen zur städtebaulichen Analyse

Die nachfolgenden 'Strukturskizzen' zeigen ausschnitthaft und knapp kommentiert die stadtstrukturelle Einbindung und städtebauliche Bedeutung des Plangebiets auf. Die Veranschaulichung bestehender und die Überblendung neu entstehender Freiraumraster bildet das Bindeglied zur grundlegenden, schematisch dargestellten planerischen Konzeption.

Abbildung 4:



□ planung b e r g s t r a ß e

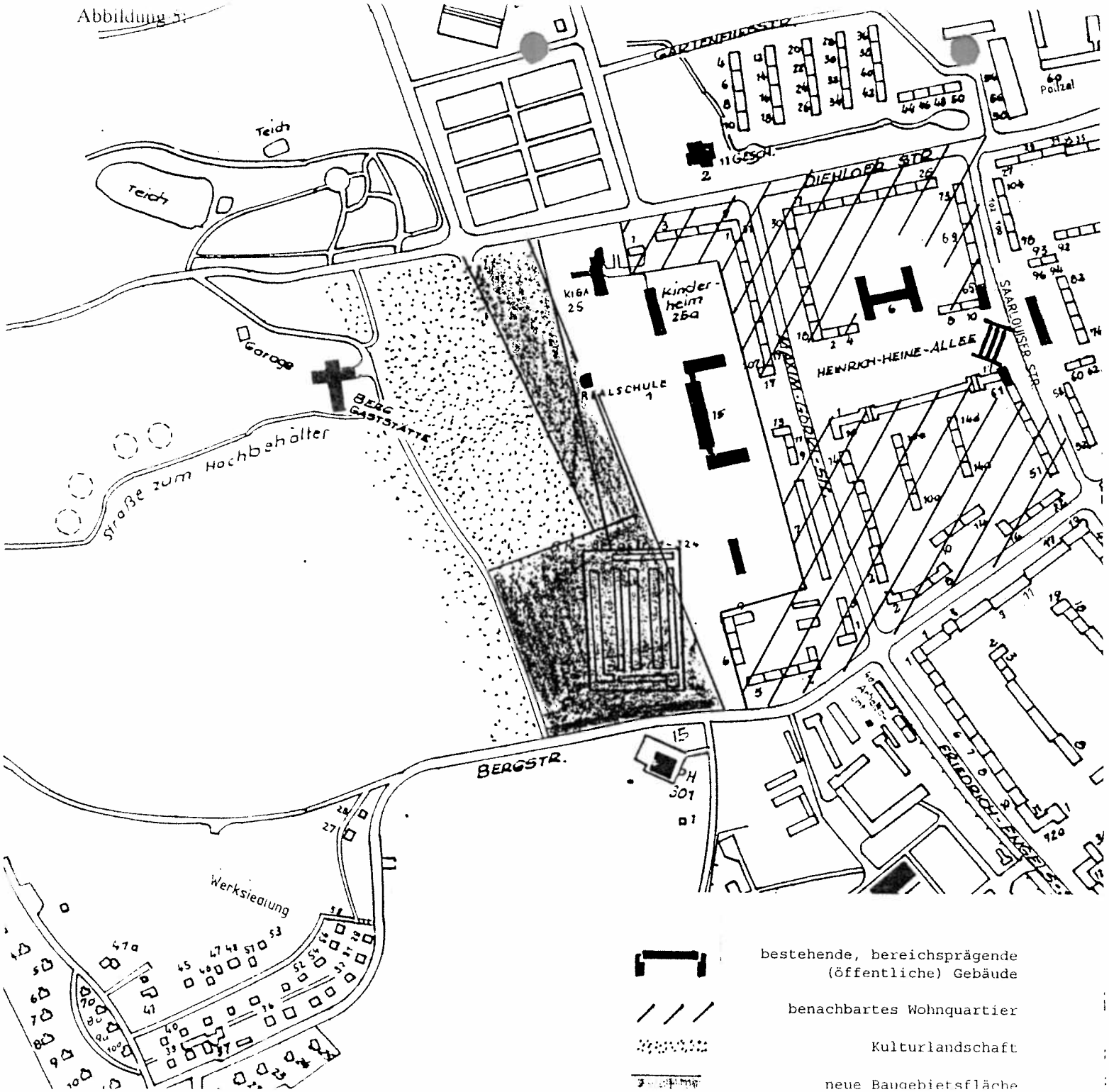
Planungsraum

steinerne Struktur der Umgebungsbebauung

Baukörperdimensionierungen

Das Plangebiet befindet sich am Fuß des Landschaftsschutzgebiets Diehloer Berge. Östlich liegt in klarer Abgrenzung der III. Wohnkomplex mit seinen großzügig angelegten, blockähnlichen Wohnquartieren und den zahlreichen stadtraumprägenden öffentlichen und Versorgungseinrichtungen. Im Süden befindet sich - nach deutlicher freiräumlicher Zäsur - die kleinteilig strukturierte Werksiedlung.

Abbildung 5:



stadtstrukurelle Eingliederung des Baugebiets

Bei dem Plangebiet handelt e
sich um einen städtebaulich sel
sensiblen Bereich: An diese
Stelle am Fuß der Diehloer Ber
geht der besiedelte Bereich
die Kulturlandschaft übe
Im städtebaulichen Konze
Stalinstadts von K.W. Leuch
wurden die öffentlichen Gebäu
der WK II und III bewußt
diesen Ort plazier

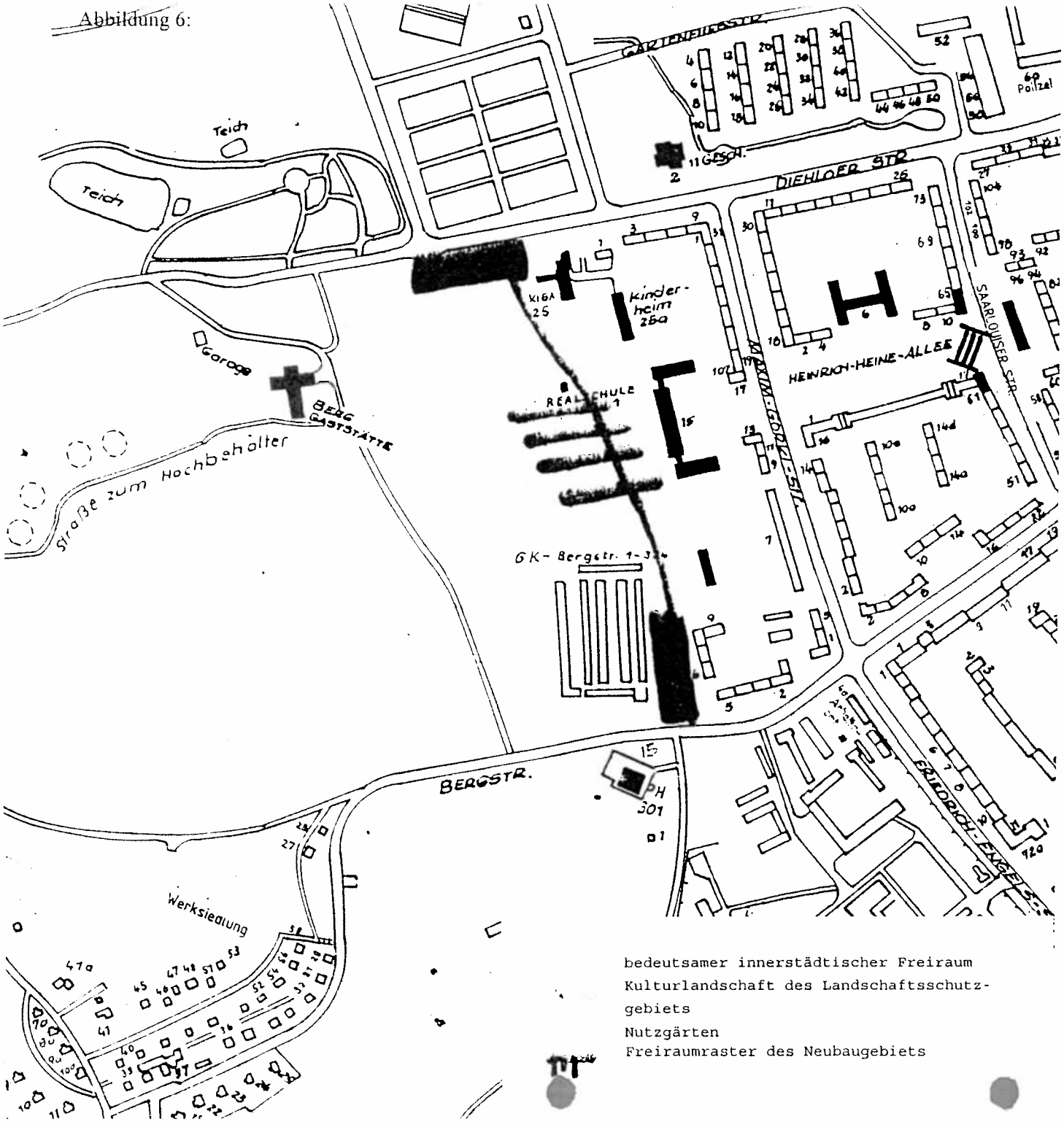
„Die Schule ist vollkommen fr
gestellt und liegt am Südran
des Wohnkomplexes in organisch
Verbindung zur Landschaft.

In Richtung Stadtmitte werd
diese Beziehungen eindrucksvo
durch Freiraumbezüge fortgesetz

Um die Ablesbarkeit d
ursprünglichen städtbaulich
Idee nicht völlig zu verwische
muß das neue Baugebiet a
eigenständiger Bereich erkennb
sein und in Gliederung und Aufb
einer möglichst klare
sachlichen Linie folge

[1] vgl. K.W. Leucht: Die erste neue Stadt
in der DDR; Berlin 1957; S.36

Abbildung 6:



bedeutsamer innerstädtischer Freiraum
Kulturlandschaft des Landschaftsschutzgebiets
Nutzgärten
Freiraumraster des Neubaugebiets

☐ planung b e r g s t r a ß e

Freiraumstrukturierung

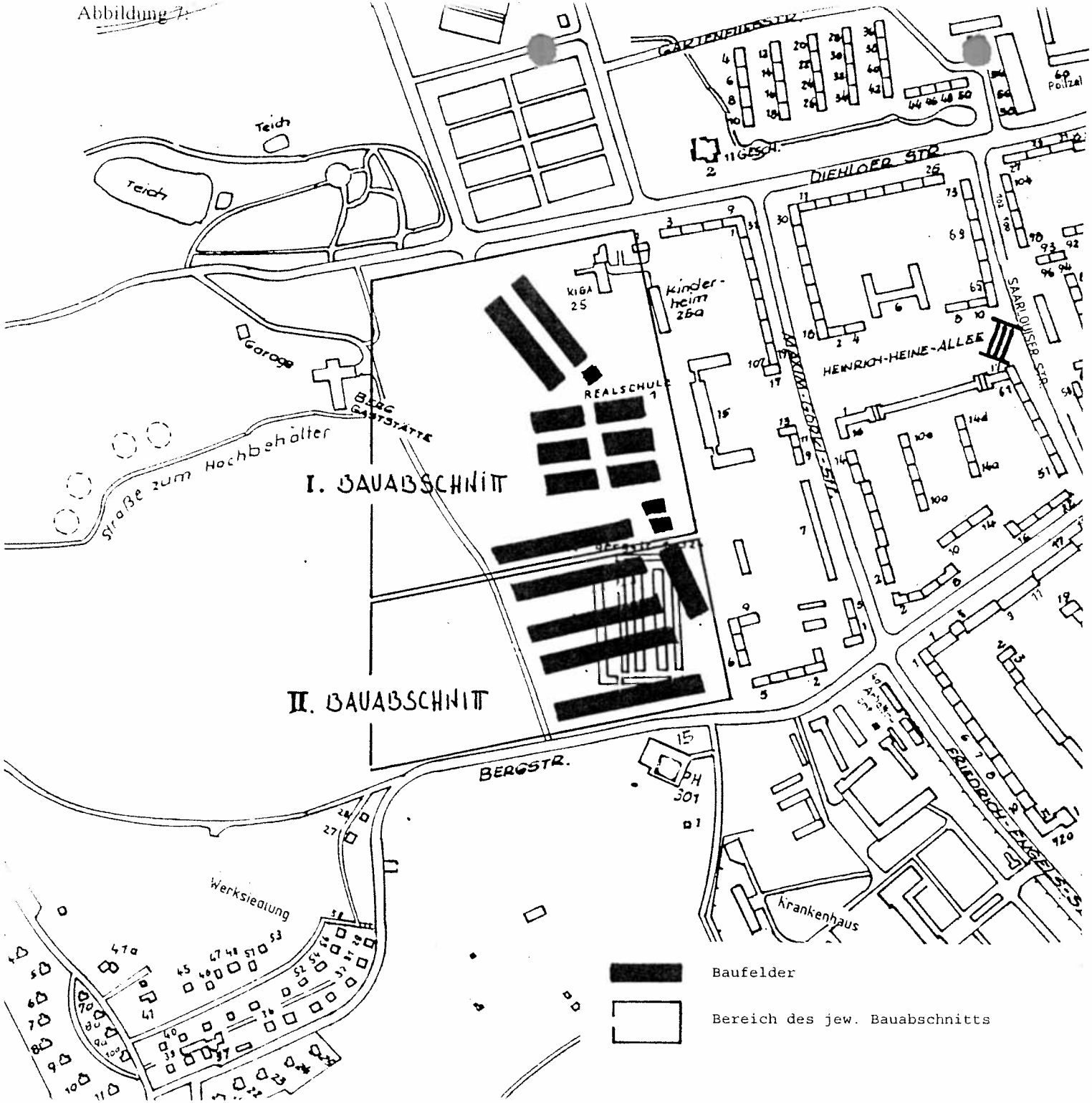
stadtbedeutsame vorhandene Freiräume

der Neubesiedlung zugrundegelegtes Freiraumraster

In der direkten und näheren Umgebung des Plangebiets tragen die vorhandenen Freiräume und Gartenanlagen zu stadtbedeutsamer Gliederung und Funktionalität bei. Innerstädtisch sind das insbesondere die zum Denkmalbereich gehörenden öffentlichen Grünräume der Heinrich-Heine Allee und des Gartenfließes, am Stadtrand haben die kulturlandschaftlichen Freiräume der Diehloer Berge hohe Bedeutung für Stadt- und Lokalklima, Landschafts- und Artenschutz und Erholung. Aufgrund der Lage unmittelbar in der Sichtachse unterhalb des Aussichtspunktes an der Berggaststätte ist das Plangebiet für das Ortsbild von Bedeutung. Ein Hineinwachsen der Stadt in diesen Landschaftsraum darf auch aufgrund des stadtklimatisch wichtigen Luftaustauschs nur zurückhaltend zugelassen werden.

Dem neuen Baugebiet liegt ein Freiraumraster zugrunde, das in erster Linie wenig in die vorhandene Kulturlandschaft und die bewegte Topographie des Reliefs eindringt. Weiterhin wird das Baugebiet durch eine freiräumliche Zäsur vom baulichen Rand des dritten Wohnkomplexes abgesetzt; gleichzeitig vermittelt der Teil des Baugebiets mit den höchsten gestalterischen Ansprüchen die nach wie vor gewollte Beziehung zwischen bewohnter und Kulturlandschaft durch nord-süd orientierte Freiraumbänder.

Abbildung 7



□ planung b e r g s t r a ß e

schematische Anordnung der Bauflächen

Baufelder

Bauabschnitte

Die Anordnung der Baufelder bewegt sich im Spektrum von vorgegebenen Zwangspunkten und Rahmenbedingungen:

Baulandnachfrage
Vermarktung kommunaler Fläche
Landschaftsschutz
städtebauliches Konzept
Erschließungsbedingungen
Bauabschnittsbildung

Die Baufelder wurden u.a. so angeordnet, daß eine abschnittsweise Erschließung des Baugebiets möglich ist. In einem ersten Bauabschnitt wäre die nördliche Hälfte des Plangebiets zu erschließen, der möglicherweise zeitlich erst später (nach 2000) verfügbare Bereich des Garagenkomplexes könnte im zweiten Bauabschnitt für die Wohnnutzung erschlossen werden.

IV ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTES

Grundsätzlich stellt das Baugebiet einen eigenständigen Bereich dar, der zwar die im angrenzenden Wohnkomplex III vorherrschende Wohnnutzung fortführt, mit Freiraumstrukturen der Stadt korrespondiert und auf deren infrastrukturelle Einrichtungen angewiesen ist, jedoch hinsichtlich der Wohnform und des Baustils einen klaren Bruch darstellt. Um die Ablesbarkeit der ursprünglichen städtebaulichen Idee des WK III nicht völlig zu verwischen, soll das neue Baugebiet einer möglichst nüchternen, sachlichen und klar strukturierten Linie folgen.

IV.1 Freiräume und deren Systematik, Zuordnung und Zonierung

Eine entscheidende Ausgangsposition nehmen die von der Bebauung freizuhaltenden Räume ein, sowohl aus stadtplanerischer und stadtgestalterischer als auch aus stadtklimatischer Sicht:

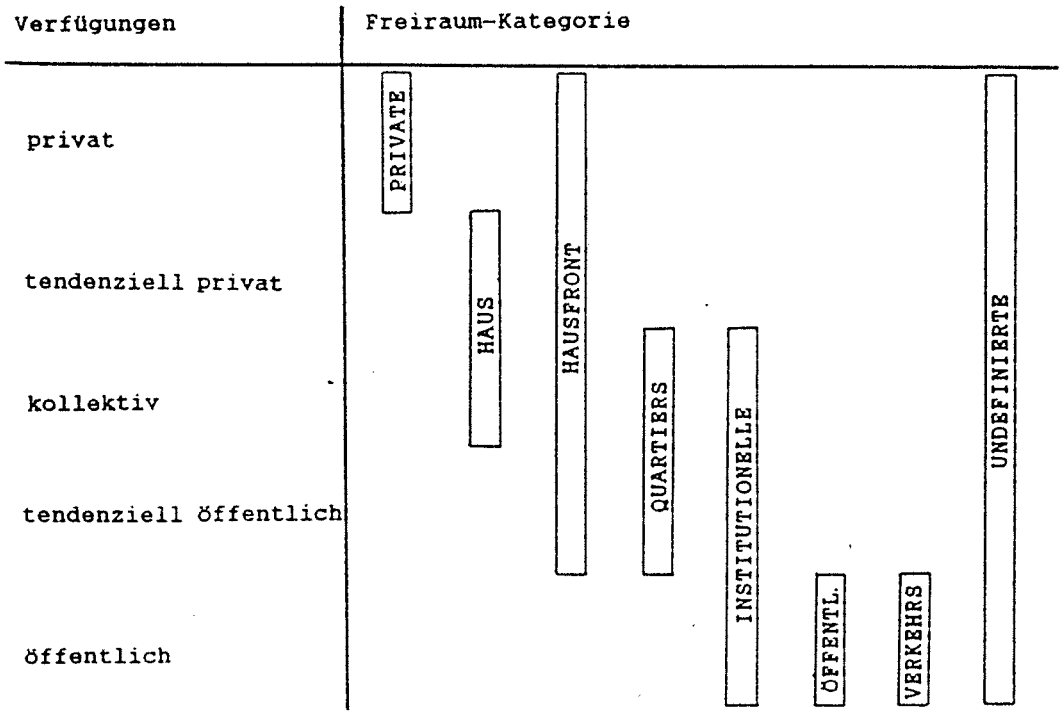
IV.1.1 Freiraumstrukturierung

- Die im Nordwestteil des Plangebiets liegenden, brachgefallenen Obstplantagen bleiben in ihrem Bestand unangetatstet. Sie haben sowohl für den Landschaftsschutz als auch für die angrenzenden Wohngebiete eine herausragende Bedeutung.
- Weiterhin bleibt am Ortseingang parallel zur Diehloer Straße ein 50 m-Korridor unbebaut, um hier zum einen die Stadteingangssituation nicht zu verändern, die auch zukünftig maßgeblich vom Wohnhochhaus 'Diehloer Straße 2' dominiert werden soll, und zum anderen in Begleitung der Allee entlang der Diehloer Straße einen weitgehend unzerschnittenen und unversiegelten Vegetationsgürtel ausgehend von den Diehloer Bergen bis in die Stadt hineinzuziehen. Das Abrücken der Wohnbebauung von der Diehloer Straße ist auch aus Gründen der Immissionsbelastungen (Verkehrslärm) günstig.
- Zwischen dem Wohnblock 'Bergstraße 6' und der Eigenheimbebauung wird ausgehend von der Bergstraße ein etwa 30m breiter und 120m langer Freiraumkeil belassen, der eine Zäsur zum WK III bewirkt und in den die bereits bestehende Fußwegverbindung von der 'Diehloer Straße' aus mündet. Technisch ist die Freihaltung dieses Bereichs zudem mit dem hier vorhandenen Leitungsbestand begründet.
  Auf dieser Fläche können Mietergärten - z.B. als Ersatz für die überplanten Mietergärten - angesiedelt werden, sie kann aber auch weiterhin als öffentliche Grünfläche fungieren.
- Im Inneren des Baugebiets sind bewußt drei Freiräume konzipiert: Im südlichen Gebietsteil ist dies der von Straßen und Gebäuden bzw. Grundstücksgrenzen in eine dreieckige Fläche geformte 'Platz', der städtebaulich bewußt südlich der Krümmung der Haupterschließungsstraße plaziert ist und somit die verschwenkte Straßenachse 'bricht'und optisch durch das an die Stirnseite des Platzes plazierte Doppelhaus begrenzt. Zugleich stellt dieser 'Platz' das städtebauliche Bindeglied zwischen den westlich befindlichen (möglichen) Einzelhäusern und den das Gebiet nach Südosten hin abgrenzenden Doppelhäusern dar. Diese Freifläche soll möglichst nutzungsoffen gehalten werden und spontaner bzw. temporärer Aneignung der Bevölkerung Raum bieten. Ein Teilbereich (die südöstliche Ecke) ist als Standplatz für die Wertstoffsammlung verfügbar.
  In der räumlichen Mitte des Plangebiets sind im Unterschied zur sonst fast durchweg straßenbegleitenden Stellung der einzelnen Gebäude die Baukörper senkrecht zur Straße angeordnet. Dadurch ergibt sich eine ideelle und tatsächliche Öffnung der Bebauung zur Kulturlandschaft hin. Gleichzeitg wird städtebaulich Bezug genommen auf die von der Realschule in Richtung Innenstadt verlaufende Freiraumachse ('Heinrich-Heine-Allee') im angrenzenden Wohnkomplex III (mehr zur städtebaulichen Prägung unter Punkt IV.3). Die Öffnung zur Kulturlandschaft hat neben der optischen Erlebbarkeit des Landschaftsraums vor allem Bedeutung für die Luftzirkultion und das Kleinklima (vgl. u.a. Punkt IV.6).
  Schließlich ist an der oberen Böschungskante des (ehemaligen) Bolzplatzes eine gut 300qm große Fläche von Überbauung freigehalten. In diese Fläche mündet der Wirtschaftsweg, der die Kirsch- von der Birnenplantage trennt und als Fußweg bergan Richtung 'Berggaststätte' führt. Der genannte Freiraum fungiert folglich als Kristallisationspunkt zwischen bebautem Bereich und Kulturlandschaft, hier wird der angrenzende Landschaftsraum in das bewohnte Gebiet eingeschleust; die Fläche bietet Bewohnern und Besuchern Gelegenheit zum Verweilen und lädt zur weiteren 'Erkundung' des Landschaftsraums ein.
- In östlicher Verlängerung des oberen Schleifenstraßen-Schenkels ist aufgrund stadttechnischer Notwendigkeiten ein öffentlicher Freiraum entstanden, der Medienleitungen beherbergt und gleichzeitig willkommenen Raum für einen öffentlichen Fußweg bietet, wenngleich dieser Freiraum nicht bewußt als solcher geplant worden ist.

IV.1.2 Öffentlich und privat nutzbare Freiräume

Unterstellt man als Ziel, daß 'Freiraum' neben seiner naturhaushaltlichen Bedeutung von möglichst allen Nutzergruppen bzw. Bevölkerungsschichten nutz- und aneigenbar sein soll, bedingt das zwei Eigenschaften des Freiraums:
Einerseits muß - insbesondere öffentlicher - Freiraum möglichst nutzungsoffen und dysfunktional sein. Erst dann läßt er nutzerbestimmte Formen der Aneignung zu und dient den Quartiersbewohnern zur Bewältigung ihres Lebensalltags auch für die unvorhersehbaren 'Wechselfälle des Lebens' [9]. Aneignungsfähigkeit und Nutzungsoffenheit bedingen, daß Freiräume Orte sind, „die niemals ganz fertig sind, ohne Provisorien zu sein“[10] und daher auch mit grünplanerischer und -gestalterischer Zurückhaltung behandelt werden sollten.
Zum anderen sollten einem Quartier in fußläufiger Entfernung zumindest Freiraumtypen der Kategorie 'privat', 'halböffentlich' und 'öffentlich' zur Verfügung stehen. Einen theoretischen Überblick über Freiraumkategorien in bezug auf Verfügbarkeiten gibt die folgende Abbildung:

Abbildung 8: Freiraum-Katagorien im Verhältnis zu unterschiedlichen Verfügungen



[9] vgl. auch Steinhäuser, U.: „Planen für die Wechselfälle des Lebens“; Kassel 1990
[10] Milchert, J.: „Der landschaftliche Zeittakt“; in: Garten + Landschaft 1/88, S. 41

Im Plangebiet sind die o.g. wesentlichen Freiraumkategorien im direkten Wohnumfeld vorhanden:
Allen geplanten Gebäuden sind auf dem Grundstück privat nutzbare Freiräume zugeordnet. Die gewählten Zuordnungen und Gebäudestrukturen ermöglichen die direkte Verknüpfung des Wohnraums innerhalb des Gebäudes mit dem Außenraum und tragen tendenziell zu 'vollständigem Wohnen' bei. Das Reihenhaus verdient dabei besondere Erwähnung, weil es nahezu optimal sparsamen Gebrauch von Grund und Boden mit einer günstigen Freiraumzonierung und -nutzbarkeit verbindet.
In Verknüpfung mit der rechtlich gesicherten Verfügbarkeit des privaten Freiraums durch Eigentumsbildung ist die direkte räumliche Zuordnung zum Wohn- und Lebensort der große Vorteil, den der Eigenheimbau gegenüber dem konventionellen (!) Mietwohnungsbau hat. So kann der Freiraum - je nach Nutzer und Gebrauch - mehr als nur Abstandsfläche, Zierrasen oder Freizeitraum werden. In der Regel sind die Privatgärten vom öffentlichen Straßenraum abgekehrt und eröffnen damit den Bewohnern eine weitgehend selbstbestimmte, 'unbeobachtete' Nutzung. Aufgrund des Zuschnitts des Baugebietes, der Ausrichtung nicht überbauter Flächen in West-Ost-Richtung (Luftaustausch; städtebaulich charakteristische 'Öffnung' zur Kulturlandschaft) und der Lage vorhandener Fußwege grenzen insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes die privaten Freiräume an öffentliche Flächen. Aufgrund des zu erwartenden geringen Grades an Öffentlichkeit ist jedoch nicht mit erheblichen Nutzbarkeitseinschränkungen zu rechnen.

Angelehnt an das Netz des öffentlichen Straßen-Freiraums entwickelt sich durch Abrücken der Baukörper von der Straße ein Band von Vorgärten ('Hausfrontfreiräume'), die halböffentlichen Charakter besitzen und zudem aufgrund von Pflanzbindungen wirksam zur Gestaltung des öffentlichen Raumes beitragen. Bewußt wurden die Baufelder so zugeschnitten, daß die Vorgartenzonen eine Tiefe von ca. zwei bis sechs Metern nicht überschreiten; durch dieses relativ geringe Maß wird gewährleistet, daß möglichst viel nutzbarer Raum hinter dem Gebäude übrigbleibt. Erfahrungsgemäß werden Vorgärten neben ihrer Funktion als Distanzraum zur Straße aufgrund ihrer Einsehbarkeit peinlichst 'sauber und ordentlich' gehalten und mit allerlei fremdländischen Pflanzen und archaischen Gerätschaften dekoriert. Durch nicht zu große Vorgartenzonen wird eine Überbetonung letztgenannter Repräsentierung vermieden.

Die öffentlich nutzbaren Freiräume des Plangebiets bestehen im wesentlichen aus der Obstplantage, der Freifläche zwischen Diehloer Straße und Baugebiet, dem nicht zu überbauenden Bereich an der Böschung des ehemaligen Bolzplatzes und dem durch die Erschließungsstraßen begrenzten 'Platz' im südlichen Teil des Plangebiets. Dazu kommen die formellen und informellen Fußwege (vgl. auch unter IV.2) und die (leitungsbelastete) öffentliche Grünfläche am südöstlichen Ende des Plangebiets.
Unter den öffentlichen Freiräumen sind insbesondere die Obstplantage sowie die Freifläche entlang der 'Diehloer Straße' Gegenstand von Maßnahmen zum Ausgleich des durch das Bauvorhaben bewirkten Eingriffs in Natur und Landschaft. Durch die festgelegte kulturlandschaftliche Vorrang-Funktion ist die Nutzungsoffenheit für die Bevölkerung zwar eingeschränkt, die Zugänglichkeit bleibt aber immerhin gewahrt; somit behalten diese Flächen ihren sozialen Wert als nutzbarer öffentlicher Freiraum. Insbesondere die Obstplantage ist für informelles Kinderspiel ohne Verhaltensreglementierung und auch für die 'Alltagserholung' (z.B. den Hund ausführen) bestens geeignet.
Unter stärkerer sozialer Kontrolle stehen die übrigen öffentlichen Freiräume. Insbesondere für die Fläche an der Böschung des ehemaligen Bolzplatzes und den 'Platz' im südlichen Teil des Plangebiets soll dennoch eine zu starke Funktionalisierung vermieden werden; folglich brauchen hier weder spezielle Spielgeräte noch aufwendige Gründekorationen implantiert werden. Die erstgenannte Fläche hat ihre Bedeutung als Ausgangspunkt bzw. Überleitung zur Obstplantage sowie als Zäsur zwischen unterschiedlichen Gebäudegruppen und ermöglicht gleichrangig ein Verweilen und ein Überqueren, der 'Platz' soll lediglich mit einigen Bäumen ausgestattet werden und verschiedenstem, nicht reglementiertem Gebrauch zur Verfügung stehen.
Alle öffentlichen Freiräume sollen die im Bestand bereits vorhandene Qualität vielfältiger (informeller) Fußwegebeziehungen beibehalten bzw. bieten und somit verschiedensten Nutzergruppen offenstehen.

IV.2 Verkehrserschließung

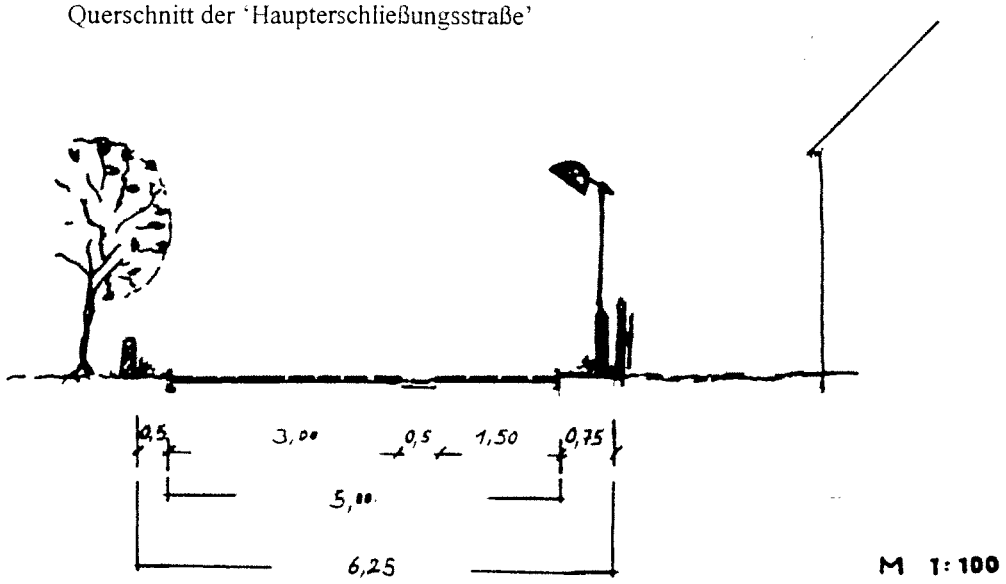
Das Baugebiet wird im wesentlichen durch eine von Nordwest nach Südost verlaufende, in ihrer Führung ungefähr der untersten Kirschbaumreihe bzw. den Höhenlinien folgende Straße erschlossen. Sie bindet zum einen an der 'Diehloer Straße' rund 20 m unterhalb des Wirtschaftsweges der Kirschplantage und zum anderen an der 'Bergstraße' kurz oberhalb der Einmündung des 'Neuzeller Landweges' an und bildet somit das Rückgrat für den Quell- und Zielverkehr. Im südlichen Drittel des Plangebiets erschließt eine als Schleife geführte Straße weitere Bauflächen auf dem Gelände des derzeitigen Garagenkomplexes und der Mietergärten. Diese Schleifenerschließung begrenzt an ihren beiden Einmündungen den freigehaltenen 'Platz' und endet im Westen am Betonweg zur Berggaststätte, der somit auf einer Strecke von knapp 70 m auch für den motorisierten Anliegerverkehr mitbenutzbar ist.
Alle Straßen im Plangebiet sind so konzipiert, daß die Bedeutung als wohngebietszugehöriger öffentlicher Freiraum Priorität vor der Funktion der Verkehrsabwicklung genießt. Deshalb sind die Straßen durchweg als Mischverkehrsflächen mit geringen Querschnitten ausgebildet.
Maßgebende Entwurfskriterien bei der Straßenplanung waren der Begegnungsfall PKW-LKW bei einer angestrebten Geschwindigkeit (V 85) von ≤ 30 km/h und dem Vorrang der Aufenthaltsfunktion. Dies wird weiterhin unterstützt durch das in den meisten Straßenabschnitten zulässige Parken auf der Straße, wodurch sich automatisch punktuelle Verengungen im Straßenraum ergeben, die geschwindigkeitsdämpfend wirken. Außerdem wird die Straße durch die im Fahrbahnbereich verlaufende Regenwassermulde (vgl. auch Punkt IV.3) geteilt, wobei die volle Straßenbreite für Begegnungsfälle genutzt werden kann. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Führung der neuen Erschließungsstraßen und über im Zusammenhang mit der Querschnittsgestaltung (s.u.) zu betrachtende geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen:

Abbildung 9: Führung der Erschließungsstraßen und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Plangebiet

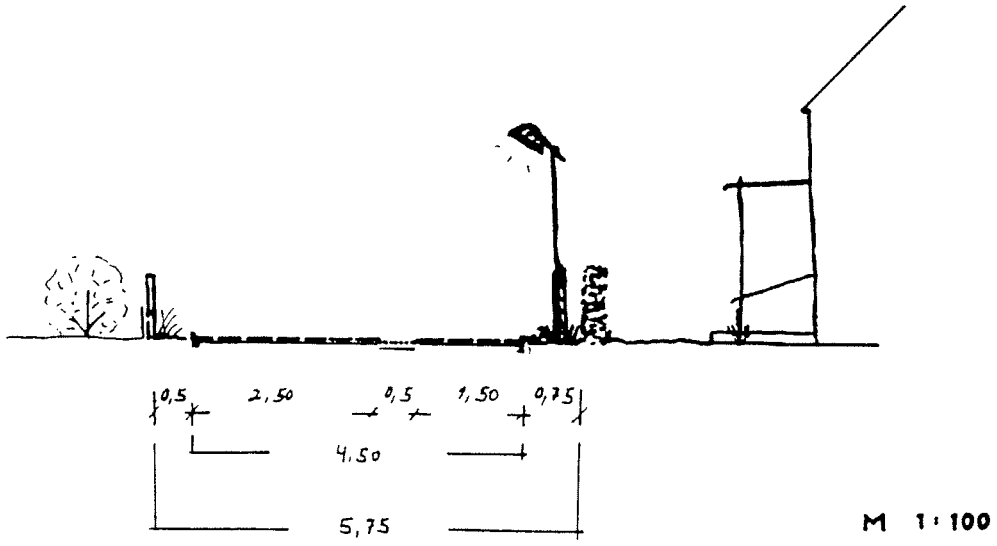
Die Kurvenradien wurden an der Einmündung der Erschließungsstraße in die 'Diehloer Straße' mit R2 = 10m (Korbbogen) und an den übrigen Einmündungen mit R=6m bzw. R=8m ausgebildet, die Querschnitte gehen von einer Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 6,25m für die Haupterschließung bzw. 5,75m für die Schleifenerschließung aus. Einen Sonderfall stellt der als Mischverkehrsfläche zu nutzende 70m-Abschnitt des Weges zur 'Berggaststätte' dar, der einen Gesamtquerschnitt von 5,50m aufweist und nur im Einbahnverkehr zu befahren sein wird. Straßenbegleitgrün in Form von Pflanzstreifen ist nicht vorgesehen (vgl. dazu auch Punkt IV.5).
Die Querschnitte gestalten sich im einzelnen wie folgt:

Abbildungen 10 und 11: Querschnittsausbildungen der Erschließungsstraßen

Querschnitt der 'Haupterschließungsstraße'



Querschnitt der 'Schleifenerschließungsstraße'



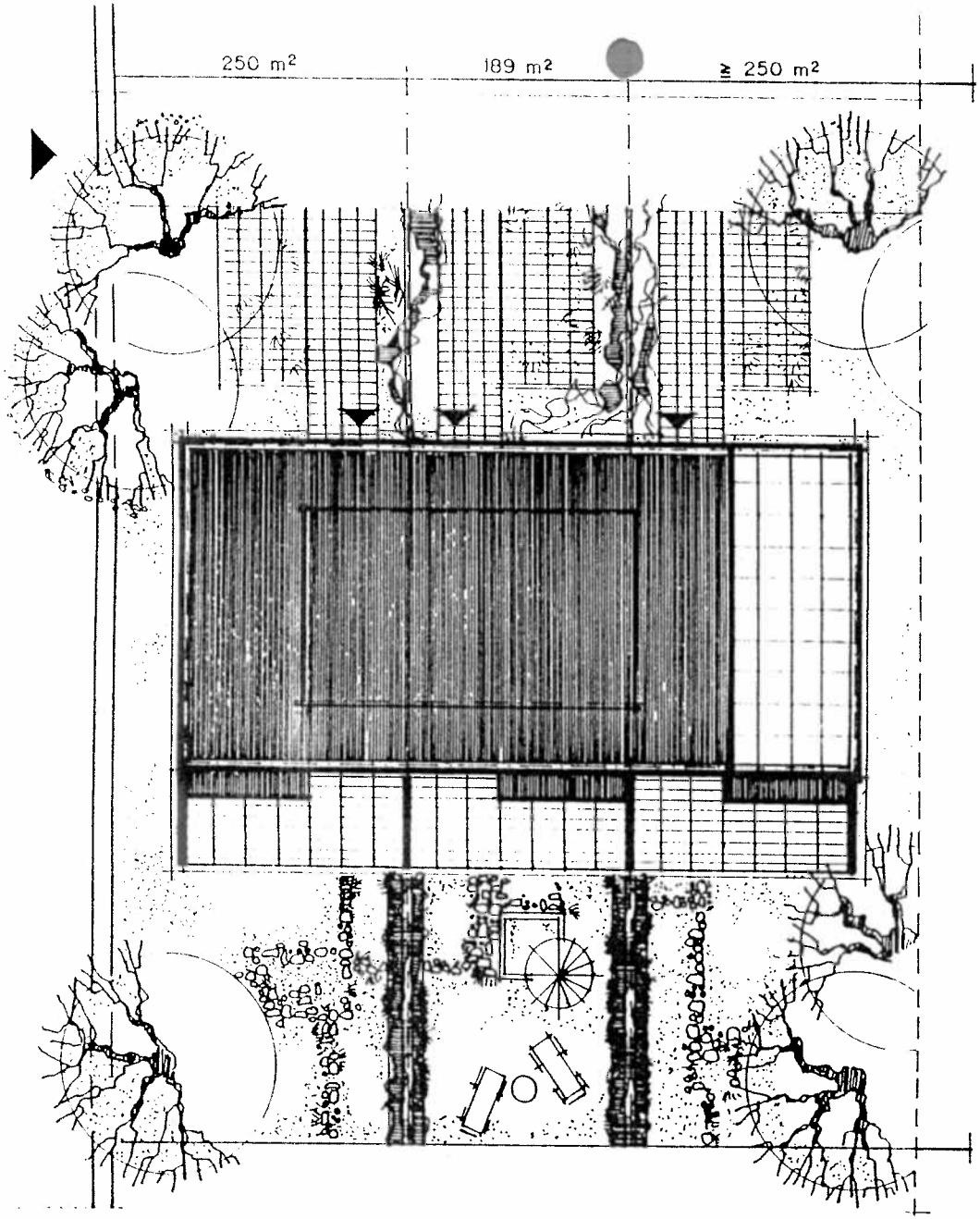
IV.3 Gebäudestellungen,-größen und -formen, städtebauliche Akzentuierung

Der bebaubare Teil des Plangebiets ist im wesentlichen in drei unterteilte, einzeln wahrnehmbare Bereiche gegliedert, die sich neben dem Hauptziel der Bereitstellung von Wohnbauland für Eigenheime (insgesamt ca. 58 bis 78 Wohneinheiten) jeweils auch an den natürlichen bzw. landschaftlichen Gegebenheiten, der erschließbaren Fläche und den benachbarten städtebaulichen Strukturen orientieren. Es ist zu beachten, daß das städtebauliche Grundkonzept untrennbar mit der unter IV.1 beschriebenen Freiraumsystematik verbunden ist und nur im Zusammenhang verstanden werden kann.

Von der Diehloer Straße aus beginnt nach einer ca. 50 m breiten freigehaltenen Schneise eine *am Hang plazierte Bebauung*, die - dem leichten Bogen der Straße hangabwärts folgend - bis in relativ ebenes Gelände reicht und etwa in Höhe des ehemaligen Jugendclubareals oberhalb der Böschung endet. Dieser Bebauungsabschnitt setzt sich praktisch komplett aus freistehenden, eingeschossigen Gebäuden zusammen, die traufständig relativ nahe an den Straßenraum herangerückt sind und in geringen Abständen (gedachte Parzellenbreite rund 19 m) zuein-

ander errichtet werden. Durch den versetzten Beginn der Baufelder stehen sich die Gebäude auf beiden Straßenseiten nicht direkt gegenüber, sondern sind 'auf Lücke' gesetzt. In diesem ersten Baugebietsabschnitt finden rund zwölf Wohngebäude Platz; in der nordöstlichsten Baufläche ist als 'Auftakt' die Errichtung eines Doppelhauses zulässig.
Je nach Straßenseite wird die maximale bauliche Höhe (First und Sockel) der Baukörper begrenzt, um aufgrund der Geländehängigkeit ein zu dominantes Hervortreten einzelner Gebäude zu vermeiden und somit der Obstbaumanlage die den Hang und das Ortsbild prägende Funktion zu belassen.

Einen bedeutenden städtebaulichen Akzent stellt der Übergangsbereich zwischen oben beschriebener nördlicher Bebauung und dem Mittelteil des Plangebiets dar: Hier befindet sich die gut zwei Meter hohe Böschung des ehemaligen Bolzplatzes, die auch zukünftig im wesentlichen erhalten bleibt. Oberhalb der Böschung verläuft gleichzeitig die Trennlinie zwischen Kirsch- und Birnenplantage, die durch einen die Obstanlage durchquerenden Fußweg (ehemals Wirtschaftsweg) markiert ist. Unterhalb des Scheitelpunktes dieser Wegebeziehung stellt deshalb eine planerisch gesicherte, unverbaute Freifläche als Zäsur zwischen den Baugrundstücken die Verknüpfung zwischen Baugebiet und Kulturlandschaft her.
Auf der Ostseite der Erschließungsstraße wird oberhalb der Böschung - also gegenüber der eben beschriebenen Freifläche - eine *punktuelle Bebauung* vorgesehen, die aufgrund ihrer baulichen Höhe und Ausgestaltung sowie ihrer exponierten Lage (Böschungskopf) das nähere Umfeld dominiert. Dieses Gebäude bildet gleichermaßen den Abschluß des ersten Bebauungsabschnitts und den Auftakt des baulichen Mittelteils und verweist gleichzeitig auf den westlich zugänglichen, das Plangebiet prägenden Freiraum der Obstplantage sowie auf den östlich gelegenen bedeutsamen Baukörper der zum WK III gehörigen Realschule und die davon ausgehende innerstädtische Freiraumachse ('Heinrich-Heine-Allee').
Die städtebauliche Bedeutsamkeit des geplanten Gebäudes wird durch Festsetzungen zur Bauweise unterstrichen: So ist eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise vorgeschrieben, wobei das dritte Geschoß als Staffelgeschoß zu errichten ist und mit einem Flachdach abschließt. Das Gebäude liegt mit seiner Schmalseite an der Erschließungsstraße und markiert durch die Gebäude-Querstellung den Übergang vom nördlichen Plangebietsteil zum Mittelteil. Unterstrichen wird dies durch das Hervortreten des Baukörpers aus den benachbarten Gebäudefluchten.
Die folgenden Abbildungen veranschaulichen die gewünschte Baukörpergestaltung und weisen beispielhaft nach, daß sich - bei Unterbringung von drei reihenhausähnlichen Wohneinheiten - günstige Grundrißlösungen unter den gewählten Festsetzungen des Bebauungsplans verwirklichen lassen.



**lageplan / grund-
stücksaufteilung**

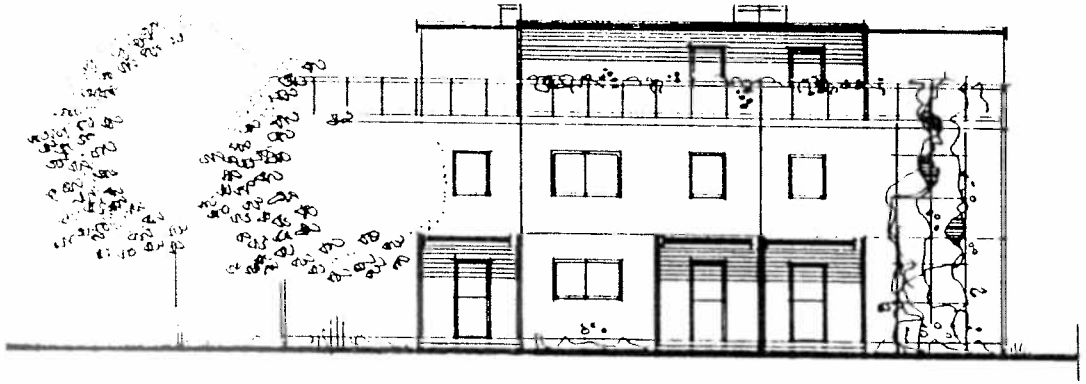
**wohnungsbaustandort
bergstrasse eisenhüttenstadt**

wohnhaus mit staffelgeschoss

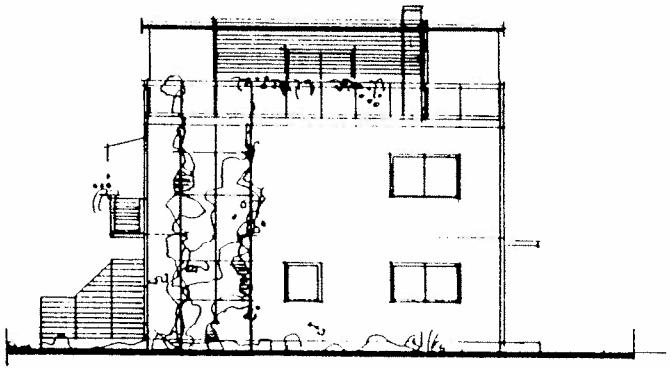
entwurfsvorschlag

m 1:100 ; m 1:200

Abbildung 12: Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Grundstücksaufteilung

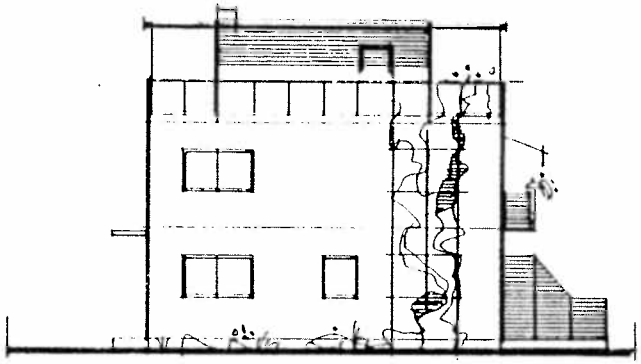


ansicht hauseingangsbereich



giebel

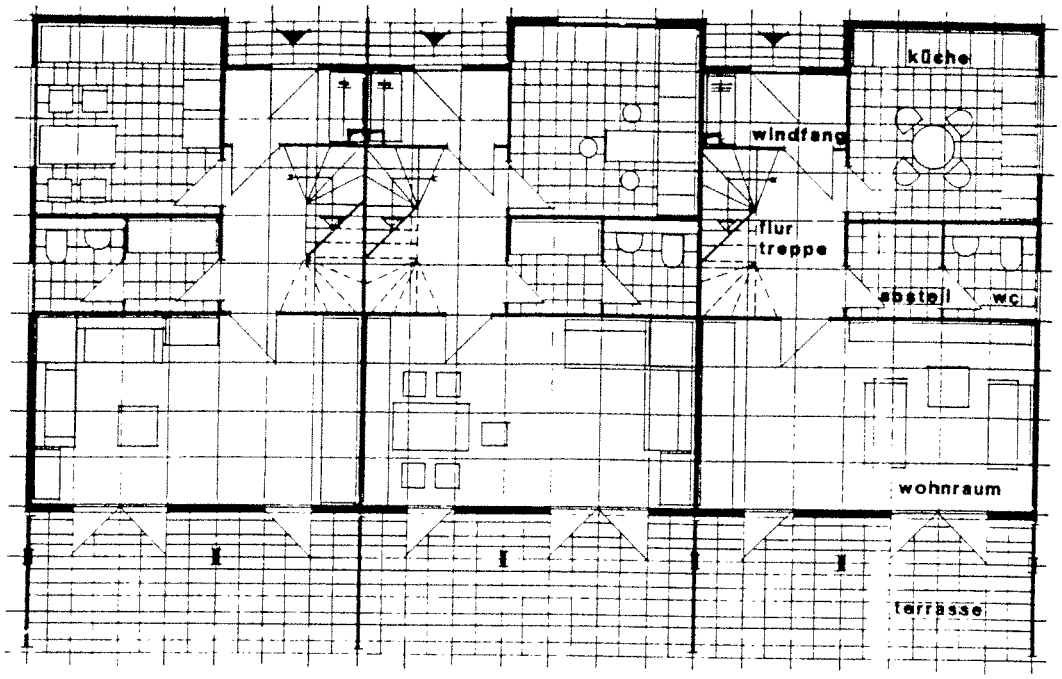
ansicht gartenseite/terrasse



giebel zur strasse

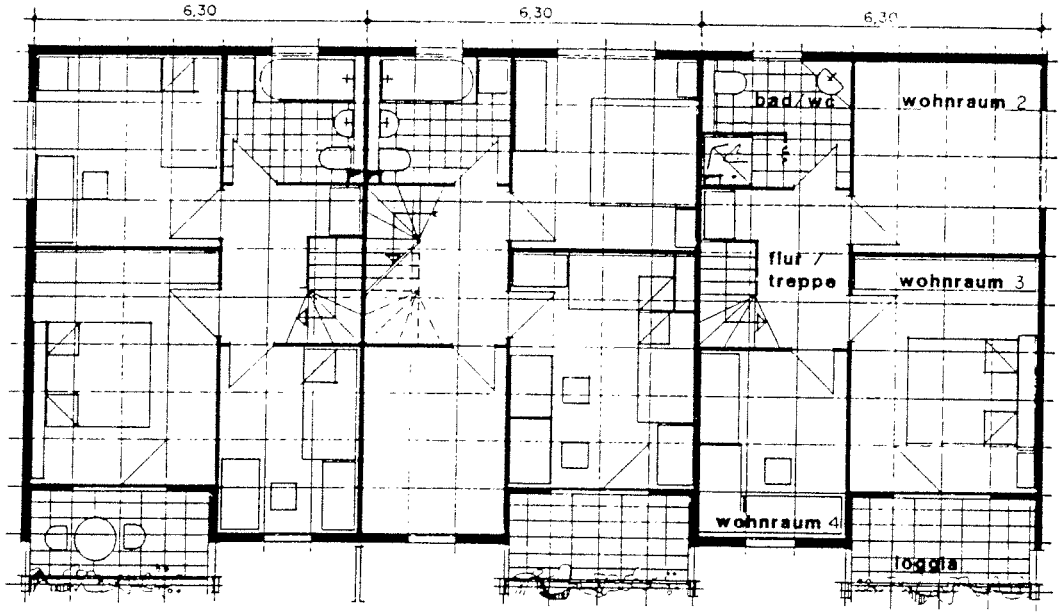
Abbildung 13: Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Ansichten

Abbildung 14: Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Beispielgrundriß



erdgeschoss

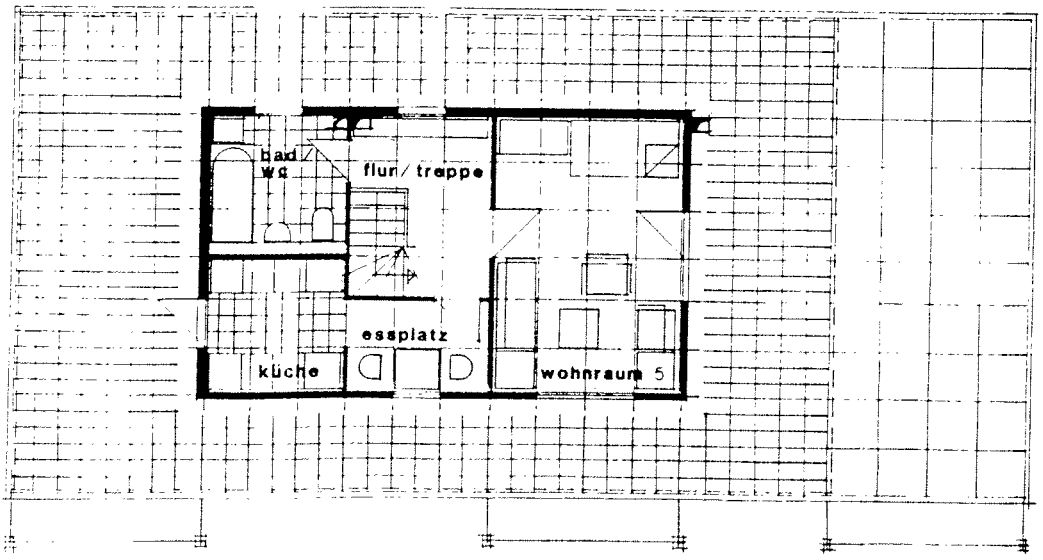
windfang	3.5 m²
flur / treppe	7,8 m²
küche	11,6 m²
wc	2,7 m²
abstellraum	2,7 m²
wohnraum 1	20,7 m²
terrasse	15,8 m²



obergeschoss

flur / treppe	7,8 m²
wohnraum 2	11,6 m²
wohnraum 3	14,9 m²
wohnraum 4	9,1 m²
bad / wc	5,9 m²
loggia	4,9 m²

Σ wohnfläche 98,3 m²



staffel-geschoss

flur / treppe	8.8 m²
wohnraum 5	18,2 m²
küche	6,2 m²
essplatz	4,4 m²
bad / wc	6,5 m²

Σ wohnfläche 44,0 m²

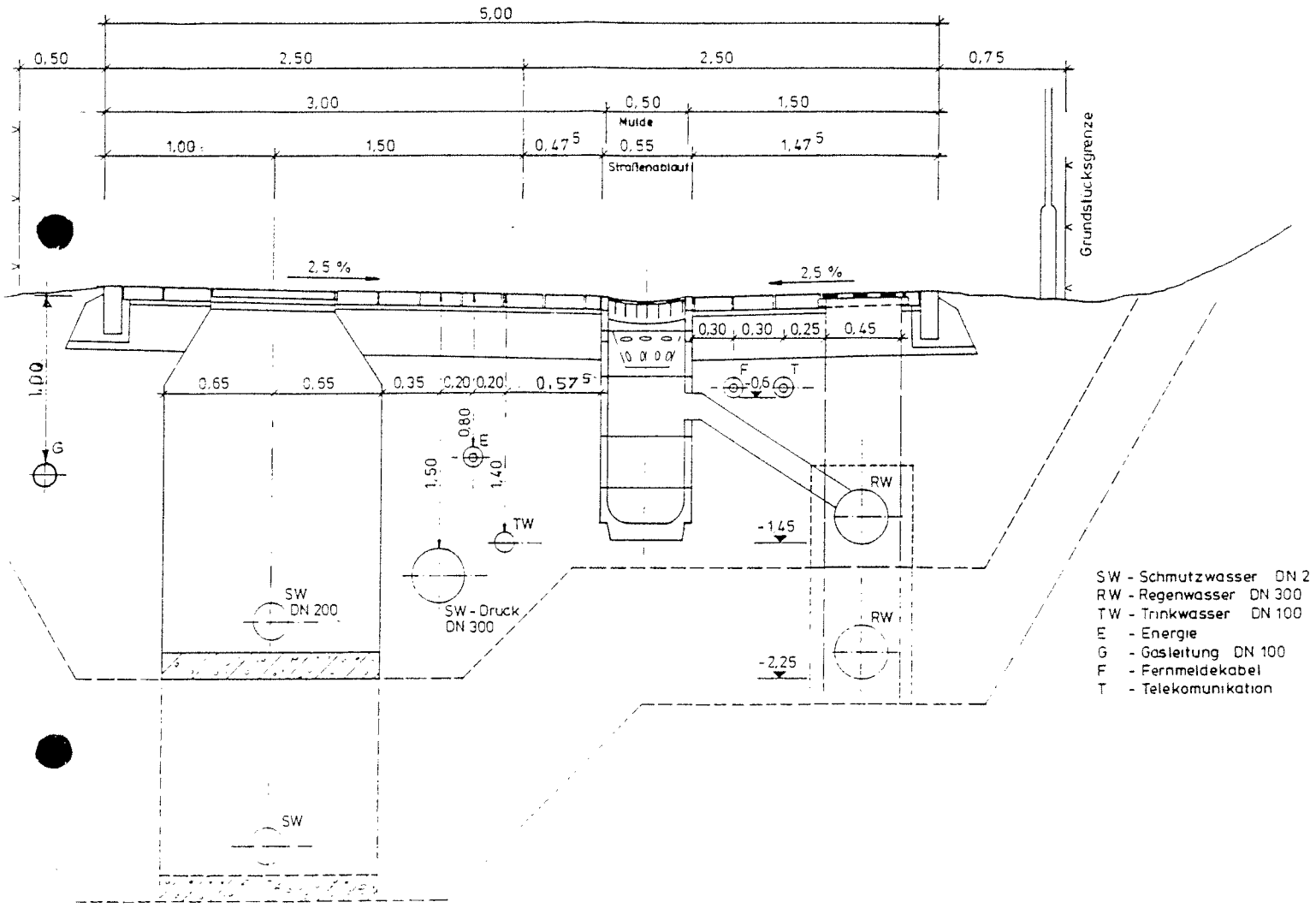
Der *Mittelteil* des Plangebiets wird ausgefüllt durch sechs aneinander angeglichene zweigeschossige Baukörper, die als Doppel- bzw. Reihenhäuser in insgesamt zwölf bis 18 Wohneinheiten und eigenständige Grundstücke aufgeteilt werden. Die Besonderheit liegt in der durch enge Baufeldausweisung und parallele Firstrichtungen in ungefähr Ost-West-Richtung geregelten strengen Symmetrie, die einen Kontrastpunkt zur übrigen Bebauung setzen soll. Dieser Bebauungsabschnitt überdeckt nahezu exakt den ehemaligen Bolzplatz; er nimmt in seiner zentralen Lage, der Öffnung zur Kulturlandschaft und der Symmetrie (versetzt) Bezug auf an der 'Heinrich-Heine-Allee' eindrucksvoll vorhandene symmetrische Freiraum - Gebäude-Beziehungen des benachbarten III. Wohnkomplexes. Die stadtgestalterisch zentrale Bedeutung des Mittelteils für das Plangebiet wird verstärkt durch die Giebelständigkeit und durch eigenständige Gestaltmerkmale wie z.B. das flach geneigte Satteldach, die in ihrer Lage identischen Zuwegungen, u.a. Die den Gebäuden zugehörigen Gärten sind südlich orientiert und bieten günstige Belichtungsverhältnisse. Aufgrund der Lage der nicht überbaubaren Flächen auf den Grundstücken ergibt sich eine Freiraum-Zäsur, die in Verbindung mit dem Abknicken der Erschließungsstraße den Mittelteil vom südlichen Plangebiet abteilt.

Zentrale Elemente des *südlichen Bebauungsabschnitts*, der ca. 33 bis 44 Wohneinheiten beherbergt, sind insbesondere die das Plangebiet strukturierenden ein- bis zweigeschossigen Doppelhäuser sowie die nicht bebaubaren Flächen (vgl. auch III.1). Davon ausgehend wird durch die Schleifenstraße das Plangebiet in westlicher Richtung für die Bebauung erschlossen; an den beiden Schenkeln dieser Straße sowie an der Bergstraße liegen die geplanten Gebäude in einfachem Raster jeweils traufständig an. Der Fußweg zur ehemaligen 'Berggaststätte' dient nicht der Grundstückserschließung, sondern ausschließlich der Nutzung durch den Verkehr (vgl. auch IV.2). In graphischer Summation der Einzelgebäude ergeben sich west-ost-orientierte Zeilen, die eine Öffnung der Gartenbereiche zur Kulturlandschaft bewirken; eine Verbauung von Ventilationsbahnen für die Luftzirkulation wird weitgehend vermieden.
Städtebaulich werden in dem südlichen Bebauungsabschnitt die größten Zugeständnisse an individuelle Vorlieben der zukünftigen Bauherren gemacht: Abgesehen von den an Eckpunkten plazierten Doppelhäusern steht es den Bauwilligen frei, ob ein Einzel- oder ein Doppelhaus errichtet wird; entlang der Bergstraße sind sowohl Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäuser zulässig, flankierend wird über eine zwingende Grenzbebauung ein tendenziell geschlossener Eindruck erreicht. Auf die ausschließliche Festsetzung einer städtebaulich gewünschten und flächensparenden Reihenhausbebauung entlang der Bergstraße als Gegenüber zu dem im Verhältnis sehr massiven Punkthochhaus wurde zugunsten des aktuellen Nachfrageüberhangs nach freistehenden Einfamilienhäusern verzichtet.
Auch die Zulässigkeit von sowohl Sattel- als auch gewalmten Dächern auf den innenliegenden Bauflächen ist eine Reaktion auf derzeitige modische Vorlieben im Eigenheimbau.

IV.4 Ver- und Entsorgung

Nachfolgend ist die Erschließung des Plangebiets mit den einzelnen Ver- und Entsorgungsmedien dargestellt. Zusammenfassend ergibt sich in Anlehnung an den Straßenquerschnitt folgender Rohrgrabenquerschnitt:

Abbildung 15: Rohrgrabenquerschnitt



IV.4.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets wird über eine geschlossene Ringleitung mit Anschlüssen an die 'DN 500' in der 'Diehloer Straße' sowie die 'DN 250' in der Bergstraße gewährleistet. Die neuen Leitungen werden überwiegend im öffentlichen Straßenraum geführt, entlang der 'Bergstraße' ist eine Verlegung auf den Grundstücken (im Vorgartenbereich) erforderlich und durch ein Leitungsrecht zu sichern. Eine ausreichende Löschwassermenge wird über im öffentlichen Straßenraum angeordnete Unterflurhydranten bereitgestellt.

Die beiden Trinkwasserhauptleitungen 'DN 400' und 'DN 600', die das Plangebiet im östlichen Teil durchqueren, werden nicht verlegt, sondern durch Leitungsrechte in ihrer Trasse gesichert.

IV.4.2 Abwasserentsorgung

Der größte Teil des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers wird über eine Schmutzwassersammelleitung mit Anschluß an die 'SW DN 250' entlang der 'Bergstraße' entwässert. Im gesamten nördlichen Abschnitt des Plangebiets verläuft die neue Schmutzwasserleitung unter öffentlichen Verkehrsflächen, im südlichen Teil ist sie gemeinsam mit den beiden Trinkwasserhauptleitungen in einen Leitungsstreifen zu verlegen. Der Schmutzwassersammler in der Bergstraße befindet sich nicht im öffentlichen Straßenraum und ist ebenfalls über ein Leitungsrecht zu sichern. Die an der 'Bergstraße' anliegenden Grundstücke werden direkt in diesen Schmutzwassersammler entwässert.

Die im Bestand das Plangebiet kreuzende Schmutzwasserdruckleitung 'DN 300' wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in den öffentlichen Straßenraum der Haupterschließungsstraße verlegt.

IV.4.3 Regenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird komplett versickert, die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist differenziert gegeben. Auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf diesen selbst zur Versikkerung zu bringen, die Straßenentwässerung erfolgt über eine Rigolenrohrversickerung; im Straßenabschnitt entlang der Grünfläche im südostlichen Teil des Plangebiets wird das Straßen-Niederschlagswasser auf einer Länge von ca. 120 Metern in einer offenen Mulde (innerhalb der Grünfläche) zur Versickerung gebracht.

Der nördlich der 'Bergstraße' teilweise nicht im öffentlichen Bauraum verlaufende Regenwasserkanal wird an den entsprechenden Stellen über Leitungsrechte gesichert.

IV.4.4 Energie- und Telekom-Versorgung

Die Stadt Eisenhüttenstadt geht bei der Konzipierung der Energieversorgung davon aus, daß die zukünftige Wärmeversorgung der anzuschließenden Grundstücke wesentlich über die Bereitstellung von Gas abgedeckt wird. Zwar wird die Wahlmöglichkeit der Wärmeversorgung für die zukünftigen Nutzer im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen, aufgrund der textlichen Festsetzung (I.18) zur beschränkten Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen ist aber von einer überwiegenden Inanspruchnahme der Gasversorgung auszugehen.
Nahezu alle der Energie- und Telekom-Versorgung dienenden Leitungen werden im öffentlichen Bauraum sowie in einem Leitungsstreifen entlang der Bergstraße verlegt. Dies trifft einzig für die Anbindung an das Gasnetz nicht vollständig zu: Ausgehend vom Anschlußpunkt in Höhe des Kindergartens nahe der 'Diehloer Straße' quert die Gasversorgungsleitung ab Plangebietsgrenze die öffentliche Grünfläche auf einer Länge von rund 60 Metern und ist erst dann im öffentlichen Bauraum trassiert.

IV.4.5 Müllentsorgung

Anfallender Hausmüll wird durch Anschluß des Plangebiets an die Hausmüllabfuhr entsorgt. Zur getrennten Sammlung von Wertstoffen wird ein Standort innerhalb des Plangebiets ausgewiesen.
Die Bemessungen der Straßenquerschnitte und -radien läßt eine Bedienung der Grundstücke durch Müllfahrzeuge zu.

IV.5 Grünflächen und Bepflanzungen

Als 'Grünfläche' wird ein Großteil der unter Punkt IV.1.1 genannten Freiräume behandelt. Die an die Bergstraße angrenzende Freifläche, die als Ersatzfläche für die Anlage von Mietergärten fungieren sollte, bleibt öffentliche Grünfläche. Der vorhandene Baumbestand bleibt weitestgehend erhalten. Auf dem Platz zwischen den Schnittpunkten der Haupterschließungsstraße mit den Schenkeln der 'Schleifenerschließungsstraße' soll eine lineare Baumreihe entstehen, die die Grünfläche zu den Baugrundstücken hin abgrenzt und gleichzeitg die achsiale Verlängerung des Straßenraums markiert.
Weitgehend unbepflanzt bleiben soll die Grünfläche oberhalb der Böschung. Hier soll der 'Auftakt' und die Sicht- und Erlebbarkeit der Kirschplantage nicht durch Neupflanzungen von Großvegetation verwischt werden.
Die Grünflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets (Bereich des vorhandenen Fußwegs) und zwischen Diehloer Straße und Baugebiet bleiben öffentlich nutzbar und bieten Raum und Anlaß für die verstärkte Pflanzung von Bäumen. Diese wirken an den genannten Stellen sowohl als Markierung und Beschattung der Fußwegeverbindungen als auch als Puffer zur Diehloer Straße.
Die Obstplantage und angrenzende Freiflächen liegen (auch) zukünftig im Landschaftsschutzgebiet 'Diehloer Berge' und sind in ihrem Bestand zu erhalten bzw. fortzuentwickeln.
Straßenbegleitgrün entlang der neuen Erschließungsstraßen ist nicht vorgesehen. Für den Straßenraum optisch wirksames Großgrün entlang der Straßen entsteht vor allem in den jeweils angrenzenden Vorgartenbereichen.

IV.6 Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange

Gewichtigen Eingang in das Planungskonzept haben aufgrund der auch stadtbildbedeutsamen Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes, der vorhandenen Biotope (z.B. Allee, Obstplantage) und der stadtklimatischen Empfindlichkeit des Standorts die naturhaushaltlichen Belange gefunden. Insbesondere respektiert das bauliche Konzept die vorhandene und umgebende Kulturlandschaft durch Vermeidung sehr gravierender Eingriffe in den Naturhaushalt: So wird die Obstplantage vor jeglicher Überbauung bewahrt, der Eingriff in die Allee wird gering gehalten, der Freiflächenanteil im Siedlungskörper ist relativ hoch. Sowohl die bauliche Gestaltung der Hochbauten als auch die Zuordnung und Ausrichtung von nicht überbaubaren Freiräumen und die überwiegende Freihaltung der höheren Hangbereiche gewährleisten bei gleichzeitiger Entfernung des Garagenkomplexes die Beibehaltung der stadtklimatischen Funktionen des Standortes.
Im einzelnen werden die für den Naturhaushalt zu beachtenden Belange in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

IV.6.1 Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung

Grundsätzlich schreibt § 8 Abs.2 S.2 BNatSchG vor, daß vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu minimieren sind; deshalb sind die Gemeinden angehalten, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan(entwurf) vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich zur Verwirklichung der kommunalen Planungsabsichten erforderlich sind und ob diese Ziele nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit nicht durch geringere Beeinträchtigungen zu erreichen sind.
Die nach dieser Prüfung verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen an Natur und Landschaft sind nach § 8 Abs.2 S.1 und Abs.9 BNatSchG durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 10 BbgNatSchG sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten und im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." Über die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorbereitet werden, und deren Ausgleich und Ersatz ist nach den Bestimmungen des § 8a BNatSchG in der Abwägung (vgl. § 1 BauGB) abschließend zu entscheiden.
Die Belange von Natur und Landschaft werden im 'Parallelverfahren' über die Erarbeitung eines Grünordnungsplans in die Bauleitplanung eingestellt. Der Grünordnungsplan zeigt nach einer Bestandsaufnahme sowie der Analyse der zu erwartenden Auswirkungen des Bauvorhabens auf Natur und Landschaft die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz, zur Wiederherstellung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf (Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen).

IV.6.2 Analyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das geplante Bauvorhaben verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt und die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft. Das Schutzgut '*Boden*' wird aufgrund der geplanten (Teil-) Versiegelungen durch Gebäude- und Verkehrsflächen auf maximal 13.860 qm sowie durch Bodenbewegungen in seinen natürlichen Funktionen (Filter-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) beeinträchtigt. Dem muß gegenüber gestellt werden, daß im Plangebiet rund 12.000 qm Fläche zu entsiegeln sind (z.B. Garagenkomplex), auf der die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können. Bei Minimierung der Neuversiegelungen (z.B. durch Teilversiegelung) und bei Durchführung der Entsiegelungsmaßnahmen kann der unvermeidliche Eingriff in das Schutzgut Boden als ausgeglichen gelten.

Zunächst wird das Schutzgut '*Wasser*' analog zum Boden durch (o.g.) Versiegelungen beeinträchtigt, weil die Grundwasserneubildung eingeschränkt wird. Weiterhin wird durch Geländeveränderungen (z.B. Anschüttungen zum Zweck der Straßentrassierung) der natürliche Abfluß des Oberflächenwassers gestört. Sofern die bereits o.g. Entsiegelungen vorgenommen werden und das anfallende Niederschlagswasser vollständig im Plangebiet zur Versickerung gebracht wird, kann von einem Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser ausgegangen werden.

Ein Eingriff in das Schutzgut '*Klima und Luft*' ist aufgrund der vorgesehenen Bebauung in einem für die Luftzirkulation und Frischluftversorgung der Gesamtstadt bedeutsamen Bereich zu unterstellen. Darauf haben insbesondere Flächenversiegelung, bauliche Höhe von Gebäuden (Barrierewirkung) und im Plangebiet verursachte Emissionen (Hausbrand) negativen Einfluß. Sofern sich jedoch die Versiegelungsbilanz nicht verschlechtert, die baulichen Höhen nicht wesentlich über die benachbarten öffentlichen und Wohngebäude im 'Wohnkomplex III' hinausragen, die Neubebauung insgesamt aufgelockert und durch zusammenhängende Freiraumzäsuren - möglichst in Abstimmung zur Hauptwindrichtung - gegliedert erfolgt und die unvermeidbaren Emissionen durch Ausschluß schadstoffreicher Heizmedien minimiert werden, ist eine wirksame Beeinträchtigung der stadtklimatischen und lufthygienischen Situation nicht zu befürchten.

Die Eingriffe in das Schutzgut '*Arten und Biotope*' sind im wesentlichen gekennzeichnet durch die Überbauung und Versiegelung von Freiflächen (z.B. Grasfluren/Ackerbrachen im Randbereich der Obstplantage, kleinflächige, anthropogen bedingte Sandtrockenrasen auf dem Sportplatz), durch die unvermeidbare Entfernung von Gehölzen (insbesondere durch den Eingriff in die Robinien- / Lindenallee - Fällung von vier Alleebäumen - im Zuge der Straßenanbindung) sowie durch die Erhöhung des anthropogenen Nutzungsdrucks auf die Obstplantage, die für diverse Tier- und Pflanzenarten Bedeutung hat. Durch verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (z.B. Pflege und Entwicklung der Obstanlage zur Streuobstkultur, verschiedene Gehölzpflanzungen im Plangebiet) kann der Eingriff entsprechend ausgeglichen werden.

Das '*Landschaftsbild*' wird bei der geplanten Bebauung zukünftig im südlichen Teil des Plangebiets aufgrund des Wegfalls des Garagenkomplexes aufgewertet, im nördlichen Teil durch die Erschließungsstraße und durch Dachflächen (insbesondere im Hangbereich) beeinträchtigt. Die Hauptblickbeziehungen werden bei vollständigem Erhalt der Obstanlage und bei kulturlandschaftsgerechter Einbindung der Bebauung nicht wesentlich gestört.

Resümierend sind die Schutzgüter 'Arten und Biotope', 'Boden' und 'Landschaftsbild' am stärksten durch das Bauvorhaben betroffen, die Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind jedoch kompensierbar.

IV.6.3 Im Grünordnungsplan vorgeschlagene Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Aufgrund der durch das geplante Vorhaben auftretenden Konfliktsituationen zwischen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den vorbereiteten Eingriffen in den Naturhaushalt werden im Grünordnungsplan sinngemäß folgende Vermeidungs, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen:

IV.6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz der Obstanlage vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahme (durch Errichtung eines Bauzaunes auf einer Länge von ca. 400 m)
- Beschränkung der baulichen Höhe von Gebäuden, Festsetzung einer offenen Bauweise
- Einsatz moderner Heizsysteme, keine Kohlefeuerungsanlagen
- Einbau von Schallschutzfenstern und Anlage von Schutzpflanzungen in Nähe der Diehloer Straße
- Erhalt aller Bäume auf zukünftig nicht überbaubaren Flächen
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, Wiedereinsatz im Plangebiet
- Freihaltung von Ventilationsbahnen durch Festsetzung nicht überbaubarer Flächen

IV.6.3.2 Minderungsmaßnahmen

- Beschränkung der überbaubaren Fläche auf den Grundstücken
- Schaffung neuer Strukturelemente innerhalb des Obstbaumbestands
- Anlage einer Hecke zwischen Obstplantage und Wohnbaugrundstücken (ca. 50 laufende Meter)

IV.6.3.3 Ausgleichsmaßnahmen

- Bepflanzung von Baugrundstücksgrenzen mit Hecken
- Pflanzung eines Obstbaumhochstammes je 200 qm Baugrundstücksfläche, Pflanzung eines Großstrauchs bzw. kleinkronigen Laubbaumes im Vorgartenbereich jedes Baugrundstücks, Neuanlage von Vegetationsbereichen innerhalb der Wohnbauflächen
- Fassadenbegrünung an Garagen und Nebenanlagen
- 40 Baumpflanzungen auf Grünflächen innerhalb des Plangebiets
- Verjüngung und Erweiterung der Obstanlage durch die Neupflanzung von 25 Apfelhochstämmen einschließlich Pflegemaßnahmen, Durchführung einer mindestens sechsjährigen Pflege der Altbestände, Erhaltungsschnitt, Mahd, Entwicklung der Intensivobstanlage zur Obstkultur mit Streuobstcharakter durch Artenmischung, schrittweiser Ersatz der Halbstämme durch Hochstämme
- Entsiegelung der im Bestand versiegelten Flächen, Teilversiegelung der neuen Straßenflächen, Zufahrten, Stellplätze, etc.
- Entfernung vorhandener Luftabflußhindernisse und Aufwertung des Landschaftsbildes durch Abriß des Garagenkomplexes
- Anlage eines 50 m breiten Grünstreifens entlang der Diehloer Straße
- Schaffung von Durchwegungsmöglichkeiten innerhalb der Wohnbebauung, Anlage eines Aufenthaltplatzes östlich der Obstanlage
- Begrünung von ca. 80 laufenden Metern neu entstehender Böschungen

IV.6.3.4 Ersatzmaßnahmen

- Neupflanzung von 16 Alleebäumen (Tilia cordata) außerhalb des Plangebiets

IV.6.4 Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden nahezu vollständig in den Bebauungsplan übernommen und sind durch umfassende zeichnerische und textliche Festsetzungen (vgl. auch Punkt V) verbindlich geregelt, in Ausnahmefällen (Wiedereinsatz des Mutterbodens) lediglich in Form eines Hinweises.
Keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat die vorgeschlagene Maßnahme zur Fassadenbegrünung von Garagen und Nebenanlagen. Aufgrund der relativ geringen stadtklimatischen und ökosystemaren Wirksamkeit von Fassadenbegrünung und den bereits umfangreichen grünordnerischen und gestalterischen Festsetzungen auf den Baugrundstücken wird zugunsten der zukünftigen Bauherren auf die Festschreibung dieser Maßnahme verzichtet. Auch von einem zwingenden Einsatz von Schallschutzfenstern wird abgesehen, da zum einen auf-

grund des breiten Pufferstreifens (50 m) zwischen Wohnbebauung und vorhandener Landesstraße von nicht unzumutbaren Immissionen ausgegangen werden kann, und zum anderen die bodenrechtliche Relevanz der Festsetzung von Schallschutzfenstern nicht schlüssig nachzuweisen ist.
Nicht aufrechtzuerhalten sind vorgeschlagene Pflanzbindungen (Bäume) auf Flächen, die aufgrund vorhandenen Leitungsbestands mit einem Leitungsrecht zu belegen sind. Zur Unterhaltung von Leitungen kann es durchaus erforderlich sein, Vegetation in unmittelbarer Nähe zu beseitigen. In diesen Fällen ist es zweckdienlich, den notwendigen Ersatz über die kommunale Baumschutzsatzung zu regeln.
Schließlich wird die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht analog zum Vorschlag im Grünordnungsplan vorgenommen, inhaltlich gehen die Regelungen aber nahezu konform.

V ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

V.1 Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

V.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Die im Plangebiet für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden sämtlichst als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) ausgewiesen; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs.3 BauNVO) werden mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs.3 Nr.1 BauNVO) ausgeschlossen. Den Festsetzungen liegt die Absicht zugrunde, mit der Baulandausweisung vorrangig ein Angebot zur Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen, ohne eine reine Wohnnutzung festzuschreiben. Insbesondere kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes können aufgrund der Lage des Baugebiets durchaus erwünscht sein und sollen daher ausnahmsweise zugelassen werden.

V.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.2 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird in allen Baugebieten, in denen nicht ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, mit 0,3 festgesetzt. Für Einzelhäuser gilt die Bestimmung, daß die Grundfläche des Wohngebäudes je Baugrundstück maximal 120 qm betragen darf.
Weiterhin darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen die jeweils zulässige Grundflächenzahl um bis zu 20 % bzw. die maximale Einzelhaus-Grundfläche um bis zu 30 % überschritten werden. Diese Festsetzungen bilden ein für die Wohnnutzung ausreichendes Maß und verhindern gleichzeitig übermäßige Versiegelungen sowie das Entstehen unerwünscht großer Baukörper. Aufgrund der Benachbarung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet sowie der Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind diese Festsetzungen gerechtfertigt.

Die Geschoßflächenzahl wird je nach Baugebiet differenziert festgesetzt und orientiert sich an der Grundflächenzahl, der zulässigen bzw. vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse sowie der Bauweise. Sie reicht von 0,3 über 0,6 bis 0,8.
Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird insgesamt relativ niedrig gehalten, um die für das Stadtgebiet wichtigen Luftzirkulationen nicht zu beeinträchtigen. Außerdem sollen die neuen Gebäude das Ortsbild nicht dominieren und in ihrer baulichen Höhe möglichst die angrenzende Wohnbebauung des III. Wohnkomplexes nicht bzw. nur punktuell und geringfügig überragen. Folglich wird im nördlichen Teil des Plangebiets aufgrund der exponierten Hanglage ein Vollgeschoß festgesetzt. Gleiches gilt für den Großteil der möglichen Einzelhausbebauung im südlichen Teil des Plangebiets. Eine höhere Geschossigkeit ist unter weitestgehender Berücksichtigung der Hauptwindrichtung durch eine gleichgerichtete Gebäudestellung (ungefähre West-Ost-Ausrichtung) an den städtebaulich markanten Stellen zulässig: Das betrifft die straßenbegleitenden und dem Punkthochhaus an der Bergstraße gegenüberliegenden Bauflächen, die das Plangebiet nach außen markierenden Doppelhäuser und den städtebaulich bedeutsamen Mittelteil des Plangebiets. In letztgenanntem ist eine Zweigeschossigkeit vorgeschrieben, in vorgenannten Baufeldern sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Eine davon abweichende Festsetzung wird für das Baugebiet nördlich der Böschung des ehemaligen Bolzplatzes gewählt: Aufgrund der herausragenden Bedeutung für die Struktur des Plangebiets wird unter flankierenden Festsetzungen zur Bauweise eine zwei- bis dreigeschossige Geschoßzahl vorgeschrieben.

V.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 89 BbgBO)

Bauweise:
Mit Ausnahme des Baugebiets WA 1 ist im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise vorgeschrieben; dabei können je nach Baugebiet Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Im südlichen Teil des Plangebiets ist überwiegend die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern möglich. Entlang der Bergstraße (WA 1) können auch Reihenhäuser gebaut werden (maximal zwei Geschosse), was stadtplanerisch erwünscht ist. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stellt das Reihenhaus einen bevorzugten Gebäudetyp dar, weil es mit geringeren Flächen für die Erschließung und das Baugrundstück auskommt und im Ver-

gleich zum Einzelhaus sowohl energetische als auch freiraumstrukturelle (vgl. Punkt IV.1.2) Vorzüge hat und letzlich eine relativ kosten- und flächensparende Form des Eigenheimbaus verkörpert. Entlang der Bergstraße soll durch eine dichtere und massivere Bauweise der dem elfgeschossigen Hochhaus gegenüberliegende Rand des neuen Wohngebiets betont werden; da hier grundsätzlich auch eine Einzelhausbebauung zugelassen wird, wurde zur Sicherung der angestrebten stärkeren Verdichtung eine abweichende Bauweise für die Errichtung von Einzelhäusern festgesetzt: Diese müssen entweder auf eine der seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden oder ein mit dem Einzelhaus baulich verbundenes Nebengebäude bzw. eine Garage muß an eine seitliche Grundstücksgrenze anschließen (vgl. Festsetzung I.6).
In den Baugebieten, in denen ausschließlich Doppelhäuser errichtet werden dürfen, ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage (vgl. Punkt IV.3) eine stärkere bauliche Grundstücksausnutzung in Form einer zweigeschossigen Bebauung zulässig.
Im mittleren Teil des Plangebiets (WA 6 und WA 7) sind ausschließlich Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig, weil aus städtebaulichen Gründen (vgl. Punkt IV.1.3) eine senkrecht zur Straße stehende, längsgerichtete Bebauung gewährleistet werden soll. Dieses Ziel wird ebenfalls dadurch unterstützt, daß die jeweiligen Gesamtbaukörper dieser Baugebiete mindest das doppelte Längenmaß im Verhältnis zur Breite aufweisen müssen (vgl. Festsetzung I.7). Die besondere städtebauliche Bedeutung des Baugebiets WA 7 wird zusätzlich dadurch unterstützt, daß ein zulässiges drittes Geschoß (nicht zwingend) auschließlich als Staffelgeschoß realisiert werden darf (vgl. Festsetzung II.11).
Eine wichtige Funktion nimmt auch die Festsetzung von Dachformen, -eindeckungen und -neigungen ein: So wird der besondere Charakter der Baugebiete WA 6 und WA 7 durch die Festsetzung (örtliche Bauvorschrift gemäß § 89 BbgBO) eines flach geneigten Satteldaches (23°; anthrazitfarbene Dacheindeckung) bzw. eines Flachdachs hervorgehoben.
Bei allen anderen Wohngebäuden ist eine Dachneigung zwischen 35° und 45° bei roter Dacheindeckung zulässig. Bei der Installation von Solar- oder photovoltaischen Anlagen ist grundsätzlich eine Abweichung von den genannten Festsetzungen möglich (vgl. Festsetzung II.5); hierbei wird den Belangen des Umweltschutzes und der rationellen Energieverwendung ein Vorrang vor den stadtgestalterischen Belangen eingeräumt.

Die Bauweise im nördlichen Teil des Plangebiets beschränkt sich mit Ausnahme des WA 10 auf die Einzelhausbebauung, was aus topographischen Gründen geboten scheint und übermäßige Eingriffe in den Bodenhaushalt durch Erdbewegungen und Geländemodellierungen vermeidet. Im Baugebiet WA 10 ist auch die Errichtung von Doppel- oder Reihenhäusern (gegebenenfalls bei veränderter Firstrichtung, vgl. Festsetzung II.4) zulässig, was hauptsächlich dem engen Zuschnitt des Baufeldes aufgrund zu sichernder Leitungsrechte geschuldet ist.

Korrespondierend zu der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde in jedem Baugebiet zur Regelung der baulichen Höhe der Gebäude eine maximale Firsthöhe sowie eine maximale Sockelhöhe (Straße als Bezugspunkt) festgesetzt. Diese Festsetzungen nehmen Rücksicht auf die topographische Lage, lassen genügend Spielraum und verhindern lediglich theoretisch denkbare Extremfälle; aus Gründen der möglichst geringen Beeinträchtigung der Luftzirkulation (vgl. Punkt III.3.1.4), der Vermeidung erheblicher Erdbewegungen und aus gestalterischen Erwägungen (Ortsbild) sind diese Festsetzungen erforderlich.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind fast durchweg durch Baugrenzen definiert. In weiten Teilen des Plangebiets sind die Tiefen der Baufelder mit ca. 12 Metern vorgesehen, wobei der Abstand der vorderen Baugrenzen zur Verkehrsfläche bzw. zu leitungsbelasteten, nicht überbaubaren Flächen zwischen einem und sieben Metern beträgt. Die Ausgestaltung der Baufelder ist weitestgehend nicht grundstücksbezogen und ermöglicht (z.B. WA 2, WA 3, WA 4) variable Grundstücksbreiten. Gleichzeitig werden mehr oder weniger nah an die Verkehrsflächen herangerückte Gebäudefluchten gewährleistet; eine vorteilhafte Zonierung der Freiräume in relativ schmale halb-öffentliche Bereiche ('Vorgärten') und größere privat nutzbare, weniger einsehbare Bereiche hinter den Gebäuden wird wesentlich durch die vorgenommene Plazierung und Tiefe der Baufelder erzielt (vgl. auch Punkt IV.1.2).
In den Baugebieten WA 6 und WA 7 wird durch Baulinien an den straßenzugewandten Gebäudekanten eine städtebaulich bedeutsame einheitliche Bauflucht (WA 6) bzw. ein Vorsprung (WA 7) verbindlich geregelt.

V.1.4 Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Wichtige Bedeutung nimmt auch die 'Bodenschutzklausel' (§ 1 Abs.5 BauGB) für das Plangebiet ein: gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Flächenhöchstmaß von 700 qm für die im Plangebiet liegenden Wohnbaugrundstücke festgelegt. Aufgrund der aktuellen Knappheit an Wohnbauland für Eigenheime ist es stadtplanerisch geboten, erschlossenes Bauland möglichst rationell und flächensparend zu bebauen. Darauf nimmt selbstverständlich auch die festgesetzte Bauweise (siehe Punkt VI.I.3) Einfluß.
Da in wenigen Einzelfällen aufgrund der Lage und des Zuschnitts von Bauflächen sowie vorhandener Leitungstrassen eine Überschreitung des Maximal-Flächenmaßes möglich und auch vertretbar ist, werden im Text (Festsetzung I.2) die zulässigen Ausnahmen definiert. Es handelt sich dabei ausschließlich um fünf Bereiche in Rand- bzw. Ecklage der Baugebiete sowie um Flächen, die aufgrund zu sichernder Leitungsrechte nur eingeschränkt bebaubar sind.

V.1.5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 4, 22 BauGB; § 12 Abs.6 und § 23 Abs.5 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen ist mit Ausnahme der Baugebiete WA 6 und WA 7 ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den von der Erschließungstraße aus gesehenen seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude (entsprechend der Verlängerung der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig, sie können auch auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden (vgl. Festsetzung I.4). Somit werden die rückwärtigen Grundstücksflächen (Gärten) weitestgehend von massiven Gebäudekörpern und von Verkehr freigehalten; aus stadtgestalterischen Gründen sollen sich Garagen an das Hauptgebäude 'anlehnen', deshalb ist auch ein starkes Hervortreten von Garagen nicht erwünscht. Offene Stellplätze hingegen können durchaus auch vor den Hauptgebäuden, also in nächster Nähe der öffentlichen Verkehrsflächen, angeordnet werden, da sie das Ortsbild weniger beeinträchtigen und auch bauordnungsrechtlich nicht von der Straße abgerückt werden müssen. Sonderregelungen werden in den Baugebieten WA 6 und WA 7 getroffen: Hier soll aufgrund der räumlich dokumentierten Bezüge zur unbebauten Kulturlandschaft der 'Gartenbereich' gänzlich von artfremden Nutzungen freigehalten werden, deshalb sind nur offene oder in die Hauptgebäude integrierte Stellplätze zulässig. Zur Regelung der räumlichen Zuordnung der Stellplätze im Baugebiet WA 6 wurden separat Flächen für Stellplätze sowie Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (letzteres auch im Baugebiet WA 4) festgesetzt.

V.1.6 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Aufbauend auf die Darstellungen unter den Punkten III.2 und IV.2 werden die neuen Erschließungsstraßen als 'Verkehrsfläche: Besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich' mit dem Zusatz 'Mischverkehrsfläche' festgesetzt. Zusätzlich wird die Wegeverbindung zwischen der Haupterschließungsstraße (in Höhe des 'Platzes') und der öffentlichen Grünfläche als 'Verkehrsfläche: Besondere Zweckbestimmung Fuß- und Radweg' festgesetzt. Der entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufende, unbefestigte Fußweg geht in die Grünfläche ein und wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.
Die im Plangebiet befindlichen, bestehenden Straßen und Wege werden im Grunde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend ihrer Funktion als Verkehrsflächen festgesetzt: Der Weg zur ehemaligen 'Berggaststätte' wird als 'Verkehrsfläche: Besondere Zweckbestimmung Fußgängerbereich' bzw. 'Fuß- und Radweg' festgesetzt, die 'Diehloer Straße' und die 'Bergstraße' als 'Straßenverkehrsflächen'.

V.1.7 Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

In Benachbarung der öffentlichen Grünfläche an den Schnittpunkten der Erschließungsstraßen wird eine etwa zehn Quadratmeter große Fläche als Fläche für die Abfallentsorgung ausgewiesen. Sie dient der Aufstellung von Wertstoffcontainern für die Entsorgung des Wohngebiets. Die Fläche wurde an einer für den An- und Abtransport günstigen Stelle plaziert, die eine geringe Konfliktträchtigkeit mit der umgebenden Wohnbebauung erwarten läßt.

V.1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Entsprechend den konzeptionellen Überlegungen und Darstellungen in den Punkten IV.1 und IV.5 wurden die zu erhaltenden bzw. neu zu schaffenden Grünräume des Plangebiets als 'Grünflächen' festgesetzt. Alle im Plangebiet befindlichen Freiräume mit Ausnahme der Obstplantage wurden als 'Öffentliche Grünfläche' deklariert und teilweise mit Pflanzgeboten und -bindungen und auch mit Leitungsrechten überlagert. Eine besondere Zweckbestimmung als 'Spielplatz' wird zudem für den 'Platz' im südlichen Drittel des Plangebiets festgelegt.
Der ursprünglich für die Anlage von privaten Mietergärten vorgesehene Freiraum an der 'Bergstraße' ist auch als 'Öffentliche Grünfläche' festgesetzt worden, da im Laufe des Planungsverfahrens der dringende Bedarf an Mietergärten am vorgesehenen Standort entfallen ist.

V.1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Unter Punkt IV.4 wurde bereits das zukünftige Leitungsnetz und die jeweils notwendige Sicherung sowohl neuer als auch bestehender Leitungen über Leitungsrechte erläutert. Bei dem über Leitungsrechte gesicherten Bestand handelt es sich um Leitungen, die nicht verlegt werden sollen oder können und die teilweise eine Hauptversorgungsfunktion für die Stadt haben. Um die erforderliche Unterhaltung nebst etwaiger Reparaturen zu ermöglichen, wird zugunsten der jeweiligen Leitungsträger ein Leitungsrecht eingeräumt.
Geh- und Fahrrechte zugunsten von Grundstücksanliegern werden auf den Flächen gesichert, die zu ihrer Erschließung auf die Überquerung anderer Grundstücke angewiesen sind. Da in den jeweiligen Fällen eine öffentliche Erschließung der Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser eine unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, werden Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeit über Geh- und Fahrrechte gesichert.

V.1.10 Beschränkte Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 Abs1 Nr.23 BauGB)

Da sich das Plangebiet aufgrund der Hanglagen und der Luftzirkulationsverhältnisse in einem für Eisenhüttenstadt stadtklimatisch bedeutsamen Bereich befindet (vgl. Punkt III.3.1.4 und IV.6), werden aus Gründen des Immissionsschutzes Festsetzungen zum Einsatz von Brennstoffen getroffen. Folglich dürfen zur Feuerung keine festen und flüssigen Brennstoffe verwendet werden, sofern nicht nachgewiesen ist, daß gleiche oder günstigere Emissionswerte erreicht werden wie bei gasbetriebenen Heizsystemen. Diese Festsetzung gilt nur für ortsfeste Anlagen und stellt keinen Benutzungszwang dar. Zudem kann ausnahmsweise der Einsatz von Brennstoffen aus regenerativen Ressourcen zugelassen werden und auch der Einsatz konventioneller Brennstoffe ist in untergeordneten Feuerungsanlagen, die nicht der zentralen Heizversorgung der baulichen Anlagen dienen, zulässig.

V.1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Im Zuge der Festsetzung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach Maßgabe des Grünordnungsplans u.a. 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' im Bebauungsplan festgesetzt.

Um die Versickerung des Niederschlagswassers und die Verringerung des Oberflächenabflusses zu gewährleisten wird festgesetzt, daß das auf den Grundstücken bzw. auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken bzw. im Bereich der Verkehrsflächen zu versickern ist. Die im Plangebiet bestehenden Versiegelungen (Garagenkomplex, Jugendclub) sind aufzunehmen, gleichzeitig ist bei der Neuanlage von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten etc. nur eine Teilversiegelung zulässig.
Eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist möglich; Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z.B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.
Neben dem wasserhaushaltlichen Nutzen haben diese Maßnahmen eine Entlastung der Kanalisation und des Klärwerks zur Folge.

Insbesondere zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der im Plangebiet liegenden Obstplantage werden verschiedene Festsetzungen getroffen. Auch bei diesen Festsetzungen ist zu beachten, daß es sich um Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet handelt, die grundsätzlich nicht der Planungskompetenz der Gemeinde obliegen, da sie gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 1.Alt. BauGB 'nach anderen Vorschriften getroffen werden können'. Die Stadt Eisenhüttenstadt wurde allerdings durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, das im Sinne des § 22 Abs.2 BbgNatSchG zur Entscheidung über die Festsetzung von Landschaftsschutzgebieten einschließlich deren Änderung zuständig ist, ausdrücklich ermächtigt bzw. beauflagt (vgl. auch Punkt II.1.1), im Bebauungsplan Maßnahmen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets festzusetzen.
Die gesamte Obstanlage wurde als Fläche für derartige Maßnahmen umgrenzt. Im einzelnen wird festgesetzt, daß der gesamte zur Streuobstanlage zu entwickelnde Bereich während der Erschließungs- und Hochbaumaßnahmen auf benachbarten Grundstücken durch einen Bauzaun vor Befahren und Lagerung von Baumaterialien zu schützen ist. Nach Abschluß aller Baumaßnahmen sind an der Grenze der Obstbaumanlage Heckenelemente oder andere Strukturelemenete (Sträucher) auf einer Länge von insgesamt 50 m (Breite 5 m) vom Erschließungsträger anzupflanzen. Die bestehenden, die Obstanlage umgrenzenden Zaunanlagen sind durch den Erschließungsträger zu entfernen, sofern dies ohne erhebliche Beschädigung des direkt angrenzenden Oberstrauchbestands (z.B. Brombeeren) möglich ist.
Zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Obstbaumanlage ist in Verantwortung der Kommune jährlich eine Mahd der Unterkultur durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen und zu kompostieren; die Baumscheiben sind zu pflegen. In zwei- bis dreijährigem Abstand ist ein Erhaltungsschnitt an den Obstbäumen durchzuführen. Bei notwendigen Rodungen aufgrund von Überalterung und sonstigen Absterbeprozessen sind für je drei gerodete Kirschenhalbstämme zwei Obstbaumhochstämme und für je drei gerodete Birnenhalbstämme ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen.
Weiterhin sind zur landschaftspflegerischen Entwicklung der Obstbaumanlage durch den Erschließungsträger im Bereich des Kirschbaumbestandes zehn und südlich des Birnbaumbestandes 15 Apfelhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Einfriedung der zum Landschaftsschutzgebiet 'Diehloer Berge' ausgerichteten rückwärtigen privaten Grundstücksgrenzen ist eine Kleintierpassage sicherzustellen.

V.1.12 Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a, b BauGB)

Auch diese Festsetzungen dienen im wesentlichen der Realisierung von Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Überwiegend erfolgt die räumliche Konkretisierung über einen graphisch zugeordneten ('Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen') oder einen pauschalen (pro Flächeneinheit auf den Grundstücken) Flächenbezug. Im einzelnen wird geregelt, daß auf den Pflanzflächen PF 1 parallel zur 'Diehloer Straße' Heckenelemente mit einer Länge von insgesamt 150 laufenden Metern und einer Breite von fünf Metern sowie 15 Bäume einzeln oder in kleinen Gruppen und auf den Pflanzflächen PF 2 20 Bäume anzupflanzen sind.
Bei der erstmaligen Errichtung von Gebäuden sind nach Maßgabe der Pflanzliste je 200 qm Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm) bzw. ein Obstbaum (Hochstamm) auf dem Grundstück sowie ein einheimischer Großstrauch bzw. ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum im Vorgartenbereich zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil fremdländischer Gehölze darf pro Grundstück nicht mehr als 30 % der mit Gehölzen bepflanzten Fläche betragen. Für Anpflanzungen von Gehölzen sind vorzugsweise die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden. Die Anpflanzung fremdländischer Koniferenarten ist nicht zulässig.

Einzelne Pflanzgebote und -bindungen wurden lediglich an den Stellen festgesetzt, an denen der Standort der Pflanzungen städtebauliche Bedeutung hat. Dies trifft für die Baumreihe (Pflanzgebote) auf dem 'Platz' an den Schnittpunkten der Erschließungsstraßen und die Lücken in der Allee entlang der 'Diehloer Straße' zu. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Die Standorte können ausnahmsweise verschoben werden, wenn dies aufgrund der Erschließungsmaßnahmen erforderlich ist.
Die mit Pflanzbindungen belegten Bäume befinden sich entlang des bestehenden Fußweges bzw. auf der nahezu gehölzfreien Grünfläche an der 'Bergstraße', haben bereichsprägenden Charakter und sind deshalb zu erhalten.
Grundsätzlich sind für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen die in der Pflanzliste (Anhang zur Begründung des Bebauungsplans) benannten Gehölzarten zu verwenden. Die Pflanzliste umfaßt sowohl einheimische als auch nicht einheimische, aber standortgerechte Bäume und Sträucher und ist auf die Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege abgestimmt. Zuchtformen einheimischer Gehölze gelten nicht als Fremdländer.

Für alle sonstigen Anpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet sind vorzugsweise die in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten zu verwenden.

V.1.13 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB)

Aufgrund der bewegten Topographie - insbesondere in der nördlichen Hälfte - des Plangebiets sind zwecks Anbindung der Erschließungsstraße an die 'Diehloer Straße' sowie zwecks Überwindung der bestehenden Böschung am Sportplatz sowohl Aufschüttungen als auch Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig und folglich graphisch im Bebauungsplan festgesetzt.

V.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan - Örtliche Bauvorschrift - (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 Abs.1 und Abs.8 Nr.1 BbgBO)

Zur Erreichung der stadtgestalterischen und landschaftspflegerischen Ziele, die unter den Punkten I.1.4, IV.3 und V.7 dargestellt wurden, wird im Rahmen des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Verkehrsflächen, der Baukörper und der Grundstücke inclusive Nebenanlagen erlassen. Erfaßt von den Festsetzungen sind die Hauptgestaltungsmerkmale 'Dach / Dachaufbauten', 'Fassade', 'Einfriedungen' und 'Bepflanzung / Bodenbefestigung'.

Im einzelnen sind die öffentlichen Straßen zu pflastern bzw. mit Platten zu befestigen.

Die Hauptgebäude müssen der im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichtung folgen, wobei im Baugebiet 'WA 10' Doppel- und Reihenhäuser aufgrund des durch Leitungsführungen bedingten knappen Baufeldzuschnitts ausnahmsweise von der festgesetzten Hauptfirstrichtung bis zu 30° abweichen können.

Die zulässigen Dachformen der Hauptbaukörper sind im Bebauungsplan je nach Baugebiet auf Satteldächer, Walmdächer und Flachdächer begrenzt.
Garagen sind mit Flach-, Sattel- oder Pultdach auszubilden.
Zusätzlich müssen im Baugebiet 'WA 1' die in den seitlichen Abstandsflächen liegenden Garagen und Nebengebäude die gleiche Dachneigung und -eindeckung aufweisen wie das Hauptgebäude.

Für die Dacheindeckung von Sattel-, Pultdächern und gewalmten Dächern sind Tondachziegel und Betondachsteine in roten Farbtönen zulässig. In den Baugebieten 'WA 6' sind nur Dachziegel und Betondachsteine in anthrazitfarbiger Tönung zulässig.
Die Anbringungung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig. In diesen Fällen kann ausnahmsweise auch eine andere als die festgesetzte Dachneigung zugelassen werden; hier wird den Belangen des Umweltschutzes (Einsatz regenerativer Energien) stärkeres Gewicht als der städtebaulichen Gestaltung eingeräumt.
Dachneigungen und -eindeckungen von Doppelhäusern sind aufeinander abzustimmen. Dachfenster, -einschnitte und -gaupen sind zulässig; sie dürfen in ihrer Summe jedoch nicht mehr als die Hälfte der Dachfläche je Dachseite überdecken, um die Dachlandschaft nicht zu stark zu zerklüften. Dachgaupen sind als Schlepp- oder Spitzgiebelgaupen auszubilden.
Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortgang maximal 0,2 m und an der Traufe maximal 0,5 m betragen.

Gebäudefassaden sind in Putz auszuführen, wobei Materialkombinationen bis zu einem Anteil von 20 % der Fassade zulässig sind. Eine Farbgestaltung ist nicht konkret vorgeschrieben, allerdings sind Haushälften von Doppelhäusern und Hausabschnitte von Hausgruppen in ihrer Fassadengestaltung jeweils aufeinander abzustimmen.
In den Baugebieten 'WA 6' sind innerhalb eines Baufeldes Dacheindeckungen einander anzugleichen. Fassadengestaltungen sind aufeinander abzustimmen.

Einfriedungen sind aus Gründen des Landschaftsbildes und der Ortsrandgestaltung grundsätzlich in Form von lebenden Hecken zulässig. An den hinteren Grundstücksgrenzen ist in Kombination mit einer Hecke der Einsatz von Maschendraht- und Holzzäunen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Straßenseitige Einfriedungen sind in Form von Hecken, geputzten bzw. gekalkten Mauern und vertikalen Holzlattenzäunen bis zu einer Höhe von jeweils 0,90 m zulässig.

Im Baugebiet WA 7 ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung die Realisierung eines zulässigen dritten Vollgeschosses an eine ausschließliche Ausführung als Staffelgeschoß gebunden.

V.3 Regelung gemäß § 8(a) Abs.4 BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB zur Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten

Die Kommune beabsichtigt keine Aufstellung einer Beitragssatzung nach § 8(a) Abs.4 BNatSchG, da die Kosten für Sammelausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf kommunalen Flächen im Grundstückspreis verrechnet werden sollen. Um die Finanzierung, die Durchführungsverpflichtungen sowie die Zuordnung zum jeweiligen Eingriff transparent und nachvollziehbar zu machen, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Festsetzungen.
So sind die Maßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen I.19, I.20 und I.22 (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) den Maßnahmen zur Erschließung der Baugebiete zugeordnet. Sie sind durch die Kommune zu finanzieren und zu realisieren.

Die Ausgleichsmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen I.8 bis I.15 (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) und I.21 (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB) und deren Kosten werden den Baugrundstücken zugeordnet. Sie sind durch die Grundstückseigentümer zu finanzieren und auf den Baugrundstücken (mit Ausnahme der Festsetzung I.11) auch durch diese zu realisieren. Ausgleichsmaßnahmen im Landschaftsschutzgebiet, auf öffentlichen Flächen und gemäß Festsetzung I.11 sind durch die Kommune bzw. den Erschließungsträger zu realisieren.
Verteilungsmaßstab für die anteilige Kostenzuordnung ist die überbaubare Grundstücksfläche pro Grundstück.

V.4 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zum Verdacht einer Kampfmittelbelastung, zum Umgang mit Mutterboden, zur Anwendung der kommunalen Baumschutzsatzung, zur zeitlichen Befristung von festgesetzten Pflanzmaßnahmen sowie zum Einsatz von synthetischen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln gegeben; sie sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da die bodenrechtliche Relevanz nicht schlüssig nachzuweisen ist oder sie auf anderen Rechtsvorschriften (z.B. Baumschutzsatzung) beruhen. Dennoch sind sie im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

VI KENNDATEN DER PLANUNG

FLÄCHENNUTZUNG	BESTAND	PLANUNG
Garagenkomplex	11.200 qm	-
Sportplatz	11.800 qm	-
Wohnbaufläche Σ	-	39.220 qm
davon Baufläche	-	8.000 qm
Zufahrten, Wege ...	-	1.500 qm
Planstraße (teilversiegelt)	-	3.600 qm
unbefestigte Wege	1.500 qm	1.500 qm
äußere Verkehrserschließung	2.200 qm	2.200 qm
brachliegende Intensivobstanlage	26.060 qm	-
Obstkultur mit Streuobstcharakter	-	26.800 qm
Gartenbrache	7.020 qm	-
Ackerbrache	4.900 qm	-
Gartenflächen:	10.420	32.470
Haus- /Vorgärten	-	29.720 qm
Mietergärten	10.420	2.750
Grünflächen / Gehölzflächen	7.970 qm	7.000 qm
Größe des Plangebiets Σ	**83.070 qm**	**83.070 qm**

VII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum	Rechtsgrundlage
• Plananzeige	August 1994	§ 1 Abs.4 BauGB
• Zustimmung der Raumordnung	19.09.1994	
• Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan	24.01.1996	§ 2 Abs.1 BauGB
• Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	März 1996	§ 2 Abs.1 BauGB
• Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20.05.-05.06.1996	§ 3 Abs.1 BauGB
• Beteiligung der naturschutzrechtlichen Fachbehörden an der Grünordnungsplanung (Parallelverfahren)	Juni / Juli 1996	§ 8 BbgNatSchG
• [Entlassung des Plangebiets (Teilflächen) aus dem [Landschaftsschutzgebiet	27.08.1996	§ 22 Abs.2] BbgNatSchG]
• Entscheidung des MUNR zur Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Zielen des Landschaftsschutzgebiets	13.05.1997	
• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	Okt. / Nov. 1996	§ 4 BauGB
• Nachbargemeindliche Abstimmung der Bauleitplanung	Okt. / Nov. 1996	§ 2 Abs.2 BauGB
• Beschluß zur Offenlage	18.06.1996	§ 3 Abs.2 BauGB
• Bekanntmachung der Offenlage:		
per Aushang	14.10. - 02.12. 1996	
im Amtsblatt	-	
in der Presse	12.10.1996	
• Durchführung der Offenlage	22.10. - 29.11.1996	§ 3 Abs.2 BauGB
• Abwägung eingegangener Bedenken, Hinweise und Anregungen	26.03.1997	§ 1 Abs.6 BauGB
• ggf. erneute Offenlage nach Planänderung	nicht erforderlich	§ 3 Abs.2+3 BauGB
• Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an Bürger und TÖB	Juni / Juli 1997	§ 3 Abs.2 BauGB
• Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan	17.09.1997	§ 10 BauGB
• Einreichung der Satzung bei der Genehmigungsbehörde	14.01.1998	§ 11 BauGB
• Genehmigung der Satzung mit Maßgaben	30.03.1998	
• satzungsändernder Beschluß	06.05.1998	
• Öffentl. Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung	04.08.1998	§ 12 BauGB

VIII ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung wurden Anregungen und / oder Bedenken von sechs Trägern öffentlicher Belange und von 174 Bürgern vorgebracht. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden beispielsweise Bedenken hinsichtlich der ordnungsgemäßen Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bebauungsplanung geäußert, auch wurde angeregt, die geplante Anbindung der Erschließungsstraße an die 'Diehloer Straße' zu überprüfen und gegebenenfalls abzuändern, Korrekturbedarf wurde bei der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angemahnt.
Bei den Bürgerbedenken handelte es sich zum überwiegenden Teil um ein grundsätzliches Infragestellen der Ziele und Zwecke des Bebauungsplans hinsichtlich der Überplanung des bestehenden Garagenkomplexes. Einzelne Bedenken richteten sich auch gegen die geplante 'Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Mietergärten' an der Bergstraße, gegen die geplante Verkehrserschließung und gegen die Planungen im Zusammenspiel mit den Zielstellungen des Landschaftsschutzes.

Durch Abwägungsbeschluß wurde der Bebauungsplanentwurf in seinen Grundzügen bestätigt. Folgende geringfügige Änderungen wurden beschlossen:

- Abänderung der 'Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung: Mietergärten' in eine 'Öffentliche Grünfläche'
- Änderung der Straßenverkehrsfläche im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die 'Diehloer Straße' durch Ausweitung des Kurvenradius von 6 m auf 10 m (Korbbogen R2 = 10 m)
- Änderungen in der Begründung zum Bebauungsplan, insbesondere stärkere Herausstellung der Schutzwürdigkeit der bestehenden Obstbaumanlage und der beabsichtigten Entwicklung zur Obstbaumkultur mit Streuobstcharakter (siehe unter Punkt III.3.1.5 und III.4) und Änderung der Darstellung des Rohrgrabenquerschnitts (siehe Abb. 15).

Darüberhinaus wurde der Bebauungsplanentwurf neben kleineren Korrekturen im Begründungstext inhaltlich in vier nachfolgend aufgeführten Punkten ergänzt bzw. verändert. Auch hierbei ist zu beachten, daß eine Änderung der Planung in ihren Grundzügen nicht unterstellt werden kann, zumal bei allen betroffenen Flächen die Stadt Eisenhüttenstadt Grundstückseigentümerin ist:

- Die textliche Festsetzung I.2 zur Regelung des Höchstmaßes von Wohnbaugrundstücken wurde aus Gründen der Klarstellung und Praktikabilität wie folgt ergänzt:

„I.2 Wohnbaugrundstücke dürfen eine Größe von höchstens 700 qm haben; mit Leitungsrechten belastete Flächen sind auf diese Bestimmung nicht anzurechnen.
Ausnahmsweise sind für das an der Ecke Bergstraße/Erschließungsstraße liegende Baugebiet (WA 5) sowie für die beiden Eckgrundstücke des Baugebiets WA 4 und die jeweils am westlichen Ende der Baugebiete WA 8 und WA 10 befindlichen Baugrundstücke in Ecklage größere Grundstücksflächen zulässig.

- In der textlichen Festsetzung II.2 wurde folgende die Errichtung von Garagen betreffende Bestimmung ersatzlos gestrichen:

„Sofern sie mit Sattel- oder Pultdach ausgestattet werden, müssen Sie die gleiche Hauptfirstrichtung und zum öffentlichen Straßenraum hin die gleiche Dacheindeckung und -neigung wie das Hauptgebäude aufweisen."

- Weiterhin wurde unter 'Hinweise' folgender Abschnitt eingefügt:

„Im Plangebiet ist mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen."

- Aufgrund der unter Punkt II.1.1 erläuterten Entscheidung des MUNR zur Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit den Schutzzielen des Landschaftsschutzgebietes 'Diehloer Berge' wurde (wieder) der ursprüngliche Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IX REALISIERUNG DER PLANUNG UND KOSTEN

Aufgrund der zu erwartenden unterschiedlichen zeitlichen Flächenverfügbarkeiten (vgl. III.4) ist die Erschließung des Plangebiets in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Der erste Bauabschnitt bindet an die 'Diehloer Straße' an und reicht bis zur nördlichen Begrenzung des Garagenkomplexes. Über den zum ersten Bauabschnitt gehörenden nördlichen Schenkel der Schleifenerschließungsstraße wird durch Anbindung an den betonierten Fußweg zur ehemaligen 'Berggaststätte' eine zweite (provisorische) Anbindung geschaffen, der nach Vollendung des zweiten Bauabschnitts ihre Funktion als Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr an die Bergstraße wieder entzogen wird.

Mit der Realisierung des ersten Erschließungsabschnittes soll 1997 begonnen werden. Die Vergabe der Baugrundstücke an Bauwillige erfolgt unmittelbar danach.

Die entstehenden Kosten für Neuerschließung, Leitungsverlegung sowie etwaige Entschädigungsleistungen werden nach genauer Kostenkalkulation auf die Baugrundstücke des gesamten Plangebiets umgelegt, auch wenn der zweite Bauabschnitt möglicherweise erst nach dem Jahr 2002 zur Realisierung gelangt.

Die Erschließung und Baureifmachung des Plangebiets läßt nach derzeitiger (04/97) Schätzung die Entstehung von Kosten in einer Höhe von insgesamt maximal sieben Millionen DM erwarten. Davon entfallen auf Beräumung (Abrißarbeiten) der Bauflächen und Regulierungsarbeiten ca. 1,6 Mio DM, auf die verkehrliche und stadttechnische Erschließung rund 3 Mio DM, auf naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen im Plangebiet rund 420.000 DM und auf Entschädigungszahlungen je nach Realisierungszeitraum etwa 0,025 bis 1,8 Mio DM.

ANHANG

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

ABBILDUNGEN

		Seite
Abbildung 1	Das Plangebiet mit seinen Nutzungen aus der Vogelperspektive	15
Abbildung 2	Vegetationsbestand und Biotope im Plangebiet und im direkten Umfeld	21
Abbildung 3	Schema der Wege- und Verkehrsbeziehungen	23
Abbildung 4	Planungsraum	26
Abbildung 5	Stadtstrukturelle Eingliederung des Baugebiets	27
Abbildung 6	Freiraumstrukturierung	28
Abbildung 7	Schematische Anordnung der Bauflächen	29
Abbildung 8	Freiraum-Kategorien im Verhältnis zu unterschiedlichen Verfügungen	31
Abbildung 9	Führung der Erschließungsstraßen und geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen im Plangebiet	34
Abbildung 10	Querschnittsgestaltung der 'Haupterschließungsstraße'	35
Abbildung 11	Querschnittsgestaltung der 'Schleifenerschließungsstraße'	35
Abbildung 12	Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Grundstücksaufteilung	37
Abbildung 13	Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Ansichten	38
Abbildung 14	Entwurf: Wohnhaus mit Staffelgeschoß - Beispielgrundriß	39
Abbildung 15	Rohrgrabenquerschnitt	41

TABELLEN

Tabelle 1	Wohnungsversorgung nach Haushaltsgrößen	3
Tabelle 2	Wohnungsgrößen	4
Tabelle 3	Wegzüge nach ausgewählten Regionen	5
Tabelle 4	Salden der Stadt-Umland-Wanderungen	5
Tabelle 5	Wegzüge nach Altersgruppen ab dem Jahr 1993	6
Tabelle 6	Zuzüge nach Altersgruppen ab dem Jahr 1993	6
Tabelle 7	Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Biotope	22

ANHANG

Anlage zum B-Plan Bergstraße/Kirschplantage

Pflanzenliste

Bäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Papierbirke	Betula papyrifera
Sandbirke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior
Graupappel	Populus canescens
Gemeine Mehlbeere	Sorbus aria
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Speierling	Sorbus domestica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Gemeine Kiefer	Pinus silvestris

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Gemeiner Weißdorn	Crataegus monogyna
Schmalblättrige Ölweide	Elaeagnus angustifolia
Zierapfel	Malus ssp.
Sandkirsche	Prunus fructicosa
Steinweichsel	Prunus mahaleb
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Gemeiner Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Blaue Hechtrose	Rosa glauca
Bibernellrose	Rosa pimpinellifolia
Schottische Zaunrose	Rosa rubiginosa
Wilde Brombeere	Rubus fructicosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Schmetterlingsstrauch	Buddleia davidii
Perückenstrauch	Cotinus coggygria
Elfenbeinginster	Cytisus praecox
Mahonie	Mahonia angustifolia
Falscher Jasmin	Philadelphus ssp.
Flieder	Syringa ssp.
Sommertamariske	Tamarix pentandra
Lederblattschneeball	Viburnum rhytidophyllum
Goldglöckchen	Forsythia in Sorten
Blasenstrauch	Colutea arborescens
Steinweichsel	Prunus mahaleb