Stadt Eisenhüttenstadt Dezernat IV Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Scheunenviertel - Wilhelmstraße



Begründung

Bebauungsplan "Scheunenviertel-Wilhelmstraße"

Begründung

Stadt Eisenhüttenstadt Zentraler Platz 15890 Eisenhüttenstadt

Dezernat IV Stadtplanungsamt

Bearbeitung:

Plan & Entwurf

Michael Bolch Matthias Rogge Nora Eibeck

Grünordnung

Auftragnehmer Vorentwurf Machleidt + Partner Büro für Städtebau Hufelandstraße 22 10407 Berlin Ekkehard John Maren Koch Thomas Proppe Juliane Schonauer

Grünordnerische Vorplanung Büro Hackenberg Landschaftsarchitekt Badensche Straße 29

10715 Berlin

Klaus-Peter Hackenberg Ines Hübner Andreas Seidel

25.Oktober 2000

<u>INHALT</u>

1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Wohnbauland in Eisenhüttenstadt	6
1.2.1	Bedarf an Wohnbauland in Eisenhüttenstadt	6
1.2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
1.2.3	Angebot und Verfügbarkeit von Wohnbauland in Eisenhüttenstadt	7
1.3	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	8
1.4	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	11
11	ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN	12
II.1	Verbindliche Planungsgrundlagen	12
11.1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
11.1.2	Flächennutzungsplan	12
II.1.3	Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung	12
11.2	Informelle Planungsgrundlagen	14
11.2.1	Landschaftsrahmenplan	14
11.2.2	Landschaftsplan	14
11.2.3	Rahmenplanung Wohnbebauung 'Scheunenviertel'	15
Ш	ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG	18
III.1	Zusammenfassende Bestandsbeschreibung und Nutzungsmuster	18
111.2	Historische Entwicklung des Bestands	22
111.3	Analyse des aktuellen Bestands	22
III.3.1	Naturhaushalt	22
	1 Naturräumliche Gliederung	22
	2 Geologie und Boden	23
	3 Grund- und Oberflächenwasser	24
	4 Geländeklima und Lufthygiene	24
	5 Flora und Fauna	26
	6 Landschaftsbild	28
III.3.1.	7 Schutzgebiete Bestehende Verkehrserschließung	29 29
111.3.2	Technische Infrastruktur	29
III.3.4	Soziale Infrastruktur	29
III.3.5	Baulicher Bestand	30
III.3.6	Altlasten	30
III.3.7	Eigentumsverhältnisse	32
III.3.8	Immissionen	33
111.4	Bestandsbindungen	34
IV	ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTES	35
IV.1	Entwicklung und Modifizierungen der Planungsüberlegungen	35
IV.1.1	Der aus der Rahmenplanung entwickelte Bebauungsplanentwurf	35
IV.1.2	Der aktuelle Bebauungsplanentwurf	36
IV.2	Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume	36
IV.3	Baukörper und Parzellen	38
IV.4	Verkehrserschließung	40
IV.5	Ver- und Entsorgung	42

Bebauungsplan Scheunenviertel-Wilhelmstraße Stadt Eisenhüttenstadt		Begründung
IV.6	Grünflächen und Bepflanzungen	42
IV.7	Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange	43
IV.7.1	• • •	43
IV.7.2		43
IV.7.3	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	45
,	Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen	45
IV.7.3	.1 Vermeidungsmaßnahmen	45
	.2 Minderungsmaßnahmen	45
	.3 Kompensationsmaßnahmen	46
	.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets	46
	Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan	50
IV.8	Kinderfreundlichkeitsprüfung	53
v	ERLÄUTERUNG DER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	55
V.1	Planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	55
V.1.1	Art der baulichen Nutzung	55
V.1.2	Maß der baulichen Nutzung	55
V.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,	56
	Stellung der baulichen Anlagen	
V.1.4	Höchstmaß für Wohnbaugrundstücke	5 <i>7</i>
V.1.5	Stellplätze und Garagen	5 <i>7</i>
V.1.6	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5 <i>7</i>
V.1.7	Flächen für die Abfallentsorgung	58
V.1.8	Öffentliche und private Grünflächen	58
V.1.9	Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	58
V.1.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	58
	Anpflanzung und Bindung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	59
V.1.12	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften	60
	getroffenen Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht	
V.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	60
V.3	- Örtliche Bauvorschrift - Regelung gemäß § 8(a) Abs.4 BNatSchG i.V.m. § 9 BauGB zur Zuordnung der	62
V.5	Ausgleichsmaßnahmen und deren Kosten	02
V.4	Hinweise	63
VI	ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEBNIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER (ABWÄGUNG)	63
VII	KENNDATEN DER PLANUNG	64
VIII	FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF	65

ANHANG

- Abbildungsverzeichnis
- Pflanzenliste
- Bescheid der unteren Naturschutzbehörde vom 01.08.2000 für die naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG gemäß § 36 BbgNatSchG

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.1998 (GVBl. Bbg I, S. 82)

Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)

vom 25.06.1992 (Gbl. I Nr. 13 vom 29.06.1992)

I ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1.1 Planungsanlass

Das Plangebiet "Scheunenviertel-Wilhelmstraße" ist geprägt durch die städtebauliche Entwicklung und Erweiterung des Ortsteils Fürstenberg (Oder):

Eingerahmt von der Bahnhofvorstadt, einer typischen Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts, dem Alten und Neuen Friedhof, ehemals vor den Toren der Stadt angelegt, von Scheunenreihen, die den Rand der Altstadt markieren, sowie von den aus der Nachkriegszeit stammenden Geschosswohnungsbauten an der Wilhelmstraße blieb das Plangebiet selbst weitgehend unbebaut.

Seine verinselte Lage bewirkte, dass neben der Flächeninanspruchnahme durch ein Schulsportgelände große Teile des Plangebiets extensiv genutzt werden - z.B. als Verkehrsschulgarten, Grabeland oder informelles Spielterrain - bzw. (aus anthropogener Sicht) brachliegen.

Neben dem Ziel der weiteren Schaffung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau ergibt sich die Erforderlichkeit des Bebauungsplans zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung aus mehreren Gründen:

- 1. Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist bereits erschlossen. Es stellt eine wichtige Fläche für die 'Innenentwicklung' der Stadt dar. Der Bau neuen Wohnraums an dieser Stelle unterstützt die von der Stadt Eisenhüttenstadt angestrebte Stärkung des Ortsteils Fürstenberg/Oder und trägt zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei.
- 2. Die Bebauung des Plangebietes soll unter dem Primat der Wohnbaulandbereitstellung diese zentral und doch gleichzeitig peripher gelegene Fläche städtebaulich an den Ortsteil angliedern.
- 3. Umfeldverbesserungen im Bereich der Wohnbebauung Wilhelmstraße sowie Nutzungskonzepte für die Scheunen haben für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes flankierend erhebliche Bedeutung.

Die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt hat folglich am 03.12.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans "Scheunenviertel-Wilhelmstraße" beschlossen. Durch den Bebauungsplan soll die gewünschte und geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet verbindlich geregelt werden.

1.2 Wohnbauland in Eisenhüttenstadt

1.2.1 Bedarf an Wohnbauland in Eisenhüttenstadt

Eisenhüttenstadt weist derzeit eine Wohnfläche von ca. 27 qm pro Einwohner auf. Der Wohnungsbestand bezifferte sich 1998 auf 21.629 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,18 Personen pro Wohnung.Nach Erhebungen des Brandenburgischen Landesamtes für Statistik lag 1995 in Deutschland die Wohnfläche bei durchschnittlich 35,4 qm pro Einwohner. Für die alten Bundesländer, in denen ein deutlich höherer Anteil des Wohnraums auf Ein- und Zweifamilienhäusern beruht, wird ein Wert von 36,9 qm Wohnfläche pro Einwohner ermittelt.

Rund 85 % der Einwohner Eisenhüttenstadts wohnen in den Wohnkomplexen I bis VII (inclusive Holzwolle, Seeberge und Mittelschleuse), die ausschließlich durch mehrgeschossige Wohngebäude mit mehreren Wohneinheiten geprägt sind. Der Anteil an Personen, die in Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. in Eigenheimen wohnen, ist folglich in Eisenhüttenstadt nach wie vor relativ gering.

Der geltende Flächennutzungsplan (in Kraft getreten im April 1999) geht bei optimistisch veranschlagten 45.000 Einwohnern im Jahr 2010 von einem Neubedarf an Wohnbauland von - je nach planerisch steuerbarer Wohndichte - ca. 50 bis 70 ha (brutto) aus. Es wird mit einem Wohnflächenzuwachs von rund 2700 Wohneinheiten kalkuliert.

Unverändert kann in Eisenhüttenstadt trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen auf einen Nachholbedarf an Wohnfläche insgesamt und insbesondere im ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau geschlossen werden.

I.2.2 Bevölkerungsentwicklung¹

Die Bevölkerungszahl Eisenhüttenstadts weist in den letzten Jahren eine anhaltend negative Tendenz auf. Im Jahr 1998 lag die Einwohnerzahl bei 44.773, im Jahr 1997 waren dies zum Vergleich noch 45.697 Einwohner und 1996 46.771 Einwohner. Im Zeitraum von 1989 bis 1998 hat Eisenhüttenstadt einen Bevölkerungsverlust von ca. 15% zu beklagen.Betrachtet man die räumliche Bevölkerungsbewegung Eisenhüttenstadts in zusammengefasster Form, so ist festzuhalten, dass neben dem Sterbeüberschuss (bedingt eine Bevölkerungsabnahme um ca. 1% im Jahr) insbesondere ein negativer Wanderungssaldo Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung Eisenhüttenstadts hat. So ist in den Jahren 1994 bis 1998 insgesamt ein Wanderungsverlust in Höhe von ca. 4.470 Wegzügen zu verzeichnen. Mehr als die Hälfte der Wanderungsverluste begründet sich durch Abwanderungen, die im Land Brandenburg (also nicht in den direkten Umlandgemeinden) ihr Ziel haben. Als Wanderungsziel haben die direkten Umlandgemeinden keine herausragende Bedeutung für wegziehende Eisenhüttenstädter; aufgrund der geringen Zahl der Zuzüge aus diesen Orten ist allerdings der Wanderungssaldo deutlich negativ.

Insgesamt betrachtet ist der geringere Teil der Wanderungsverluste auf den Wegzug von Bauwilligen zurückzuführen. Mindestens gleichbedeutend für einen Wegzug ist die wirtschaftliche Situation in Eisenhüttenstadt.

1.2.3 Angebot und Verfügbarkeit von Wohnbauland in Eisenhüttenstadt

Pauschaliert wurden in bezug auf das Basisjahr 1995 (Stichtermin für Datenerfassung Flächennutzungsplan) inzwischen neue Wohnbauflächen für rund 370 Wohneinheiten entwickelt. Gut 200 Wohneinheiten stehen in Form von Einfamilienhausgrundstücken zur Verfügung und sind zu einem Großteil bereits realisiert (z.B. Wohnungsbaustandort 'Kirschplantage I', Beeskower Straße, Waldsiedlung), die noch freien Parzellen sind planungsrechtlich baureif.

Der Umfang der aktuell in der verbindlichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungs- bzw. Bebauungspläne) im formellen Verfahren stehenden Wohnungsbauvorhaben beläuft sich auf weitere rund 380 Wohneinheiten, knapp 220 davon für Eigenheime. Weitere Flächen werden als Reservestandorte vorgehalten und aktuell noch nicht überplant.

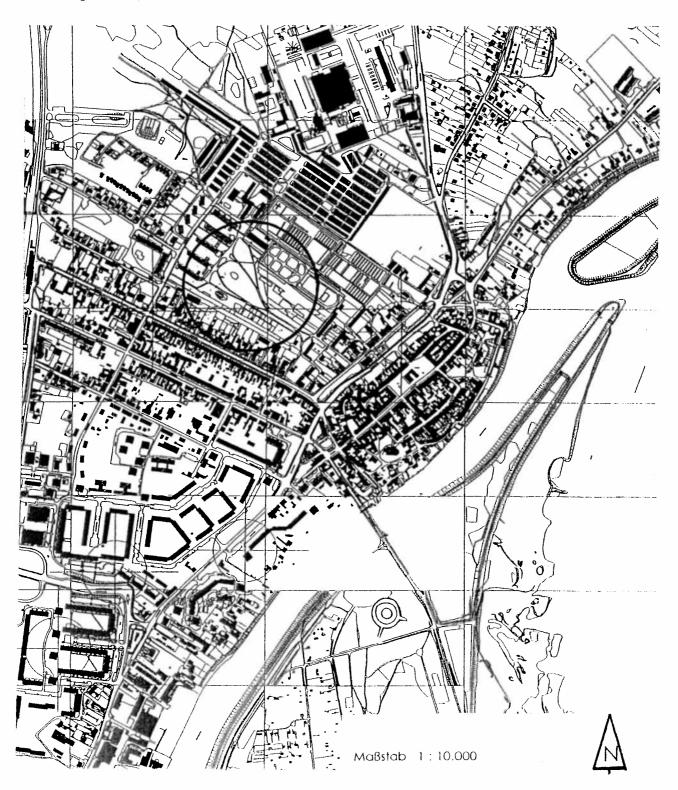
Inzwischen konnte im Sektor des Eigenheimbaus ein erheblicher Teil des Bedarfes befriedigt werden. Die recht zügige Vermarktung des kommunalen Wohnungsbaustandortes 'Kirschplantage' hat allerdings gezeigt, dass individuell bebaubare Grundstücke ohne Bauträgerbindung nach wie vor nachgefragt werden. Zudem wirkt sich die Neuerschließung von Wohnbauland tendenziell dämpfend auf die Baulandpreise aus.

¹ vgl. Stadtplanungsamt Eisenhüttenstadt / Birgit Hoppe: "Die Wohnraumentwicklung in Eisenhüttenstadt im Zeitraum 1989 - 1998"; Praktikumsarbeit; 1999

1.3 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet befindet sich im Osten Eisenhüttenstadts im Ortsteil Fürstenberg/O. an der Nahtstelle zwischen dem alten Siedlungskern Fürstenbergs, der (ebenfalls) kleinteilig strukturierten Bahnhofvorstadt sowie der mehrgeschossigen Mietwohnbebauung industrieller Prägung an der Wilhelmstraße.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Stadtraum



Im 'Hinterland' der in der Vergangenheit erfolgten und im weiteren Umfeld heterogenen Siedlungstätigkeiten und deren Folgeeinrichtungen (also z.B. Scheunen, Friedhof) gelegen, stellt das Plangebiet einen erheblichen Teil einer weitgehend unbebauten und von dominierender anthropogener Nutzung freigebliebenen, inselhaften Fläche dar (vgl. auch Abb. 2 Bebauungsstruktur).

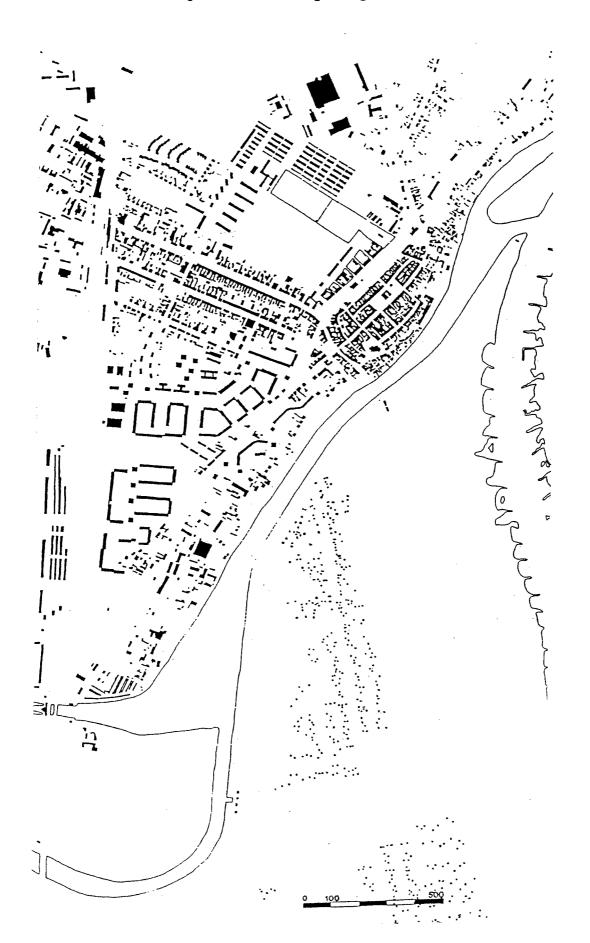
Trotz seiner 'peripheren', eher stadtrandtypischen Gestalt liegt das Plangebiet doch relativ zentral und somit in fußläufiger Entfernung zu einer Vielzahl infrastruktureller Einrichtungen: Zur Altstadt Fürstenbergs und zum Bahnhof ist eine Entfernung von je ca. 500m zu überwinden, zur Oberen Fürstenberger Aue sind es etwa 800m, das Hauptzentrum Eisenhüttenstadts liegt ca. 3km entfernt.

Das neue Wohngebiet soll Wohnraum für ca. 65 bis 85 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bereitstellen und sich als Teil Fürstenbergs an der im Ortsteil dominierenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur orientieren. Für das Gebiet wird eine Gesamtkonzeption verfolgt, die innerhalb der klar definierten Grenzen des Friedhofs sowie der Bebauung an der Bahnhofstraße und an der Wilhelmstraße zu einer kleinräumlichen Einheit und Eigenständigkeit führt und die durch Ausbildung von Siedlungskanten und 'rahmenden' Freiflächen ablesbare Übergänge schafft. Bei möglichst netzartiger Verknüpfung (durch Straßen, Wege, Grünflächen, Sichtbeziehungen) des Baugebiets mit dem Umfeld soll das stättebauliche Konzept ein 'stabiles' Grundgerüst für die Realisierung

unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten in ggf. zeitlich versetzten Bauabschnitten gewährleisten. Aufgrund des offenkundig nachdrücklichen Bedarfs an freistehenden Einfamilienhäusern in möglichst 'individueller' und gleichzeitig fertighauskompatibler Gestalt soll bei der Bebauung - abgesehen von der städtebaulichen Grundfigur - ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit gewährt werden. Das Baugebiet fügt sich somit als neuer, die Heterogenität der weiteren Umgebungsbebauung fortführender Baustein ein, kann bezüglich Dichte, Konsequenz und Homogenität der baulichen Ordnung sowie in seinem Erscheinungsbild jedoch nicht an die Qualitäten der Fürstenberger Altstadt bzw. der Bahnhofvorstadt heranreichen.

Aufgrund der für den gesamten Bereich bedeutenden Prägung ist langfristig auf den Erhalt der (außerhalb des Plangebiets befindlichen) stadthistorisch sowie bautypologisch wertvollen Scheunenreihen besonderes Augenmerk zu richten.

Abbildung 2: 'Schwarzplan' der Bebauungsstruktur des Eisenhüttenstädter Ortsteils Fürstenberg/O. und seiner Umgebung



1.4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Scheunenviertel-Wilhelmstraße" umfasst aus der Flur 18 (Gemarkung Eisenhüttenstadt) die Flurstücke (Katasterstand Nov. 96 gemäß Kartengrundlage):

859 860 861 tlw. 862 920 tlw. 924 925 tlw. 927 tlw. 931 tlw. 947 tlw. 955 tlw. 983 tlw. 1058 tlw.

Begrenzt wird das Plangebiet

1116 tlw.

und

- im Süden durch das Flurstück 923 der Flur 18 bzw. die Straßenmitte der Bahnhofstraße;
- im Westen durch den Straßenbord der 'Wilhelmstraße' (Flurstücke 920 bzw. 931) sowie durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung 'Wilhelmstraße 56 bis 88' (Flurstücke 1047, 1048, 1049, 1050, 1059, 1060, 1061 und 1065);
- im *Norden* durch den Friedhof (südliche Grenze der Flurstücke 999, 1000 und 1001) und die Einfriedung des Oberstufenzentrum-Geländes bzw. den nördlichen Rand der in die Wilhelmstraße einmündenden Verkehrsfläche;
- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 858 sowie eine um ca. 3,5 Grad gen Osten abknickende lineare Verlängerung, die zehn Meter östlich des Flurstücks 1000 auf die südliche Begrenzung des Flurstücks 1001 trifft.

Im Unterschied zum im Aufstellungsbeschluß vom 03.12.1996 festgelegten Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde das Plangebiet im Zuge des Planverfahrens geringfügig modifiziert: Die der Flur 18 zugehörigen Flurstücke

922 923 tlw. 1047

sind nunmehr kein Bestandteil des Plangebiets mehr. Dies ist durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung entsprechend bestätigt worden.

Zu beachten bleibt, dass sich inzwischen einige Flurstücksnummern geändert haben: So haben die beiden ehemaligen Flurstücke 1058 nun die Nummern 1392 und 1393.

Die Flächengröße des Plangebiets beträgt insgesamt ca. 5,8 ha

II ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

II.1 Verbindliche Planungsgrundlagen

II.1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die angestrebte Nutzung des Gebietes ist gemäß Mitteilung des MUNR vom 19. Juni 2000 (Reg.-Nr.: MUNR / R5 - 473 / 95) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst, da der beplante Standort der Entwicklung des Wohnungsbaus für das Mittelzentrum bzw. den industriell-gewerblichen Entwicklungsstandort Eisenhüttenstadt dient und durch das Plangebiet eine innerörtliche Fläche genutzt wird

In Übereinstimmung mit dem Regionalplanentwurf aus dem Jahr 1998 befindet sich das Plangebiet innerhalb der in der "Festlegungskarte 1: Siedlungsstruktur und Raumnutzung der Region Oderland-Spree" als Sicherung festgelegten Allgemeinen Siedlungsfläche.

II.1.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ist die zu beplanende Fläche als Wohnbaufläche mit überwiegend ein- und zweigeschossiger Bebauung dargestellt (vgl. Abb. 3 auf der nächsten Seite).

Die Planungsabsicht stimmt somit mit dem Flächennutzungsplan überein.

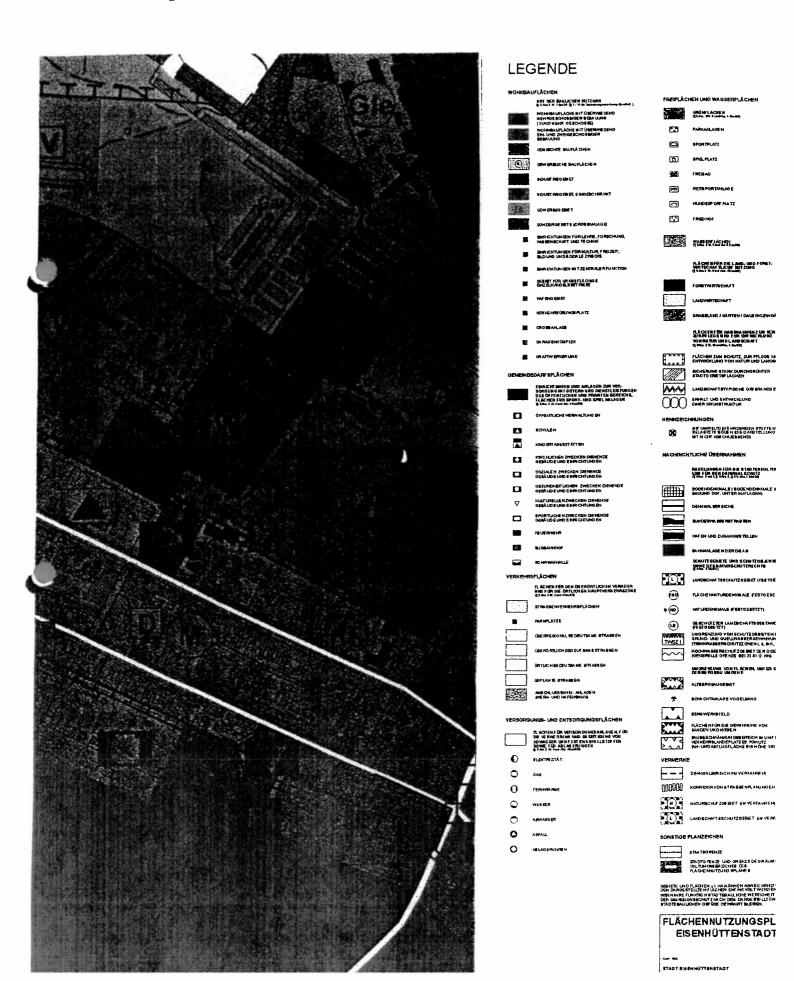
II.1.3 Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung

Die Altstadt Fürstenberg, die östlich des Geltungsbereiches liegt, wurde als Sanierungsgebiet festgelegt. Gleichzeitig wurde für die Altstadt Fürstenberg einschließlich Bahnhofvorstadt eine Denkmalbereichssatzung erlassen.

Weiterhin besteht für die Bereiche Altstadt Fürstenberg, Kietz/Oderberge und Bahnhofvorstadt eine Gestaltungssatzung (in Kraft getreten 11/97).

Aus dem Bebauungsplangebiet befinden sich die Flurstücke 859, 860, 861 und 862 im Geltungsbereich der Gestaltungs- sowie der Denkmalbereichssatzung.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt



II.2 Informelle Planungsgrundlagen

II.2.1 Landschaftsrahmenplan

Im Landschaftsrahmenplan von 1995 wird die weitere Umgebung des Untersuchungsgebietes als außerordentlich bedeutsamer Lebensraum für Arten- und Lebensgemeinschaften, bei einem besonderen Vorkommen von Pflanzen und Tieren, gekennzeichnet. Auf Eisenhüttenstädter Territorium sind dies insbesondere die Pohlitzer Seen im Nordwesten (5,5 km entfernt), die 'Kiesgruben' im Norden (2 km entfernt), die Obere und Untere Fürstenberger Aue im Nord- und Südosten (0,8 bis 2 km entfernt) und die Diehloer Berge im Südwesten (5 km entfernt). Der Bereich der gebauten Stadt wird als nur wenig bedeutsam für Arten- und Lebensgemeinschaften eingeschätzt. Die Diehloer Berge sind auf Grund ihrer Vielzahl von Trockenhängen ökologisch besonders wertvoll, die Gewässer und wechselfeuchten Auen auf Grund ihres Vogelreichtums.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Untersuchungsgebiet insbesondere den verschiedenen Vogelarten auf Grund seiner vielfältigen Biotopstruktur als Trittsteinbiotop dient.

Für die Entwicklung des Berliner Urstromtales (Bereich Stadtgebiet Eisenhüttenstadt), in dem sich auch das Untersuchungsgebiet befindet, wird im Landschaftsrahmenplan 1995 ein Leitbild entworfen. Kiefernforste sollen allgemein in Misch- oder Laubwälder umgewandelt und abgestufte Waldränder herausgebildet werden. Entwicklung und Ausbau der landschaftsbezogenen Erholung sollen forciert werden. Grundsätzlich sind Gefährdungen und Beeinträchtigungen von grundwassernahen Standorten durch anthropogene Nutzungen zu vermeiden. Innerstädtische Freiflächen sollen zum Aufbau eines Grünsystems mit Verbindungen in die offene Landschaft sowie als stadtökologischer Beitrag zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert und entwickelt werden. Zersiedelungstendenzen, Versiegelungen, Lärm- und Schadstoffemissionen und die Zerstörung innerstädtischer Grünbereiche sind zu vermeiden. Die Oder soll in den Erlebnisbereich der Stadt eingebunden werden. Aus den vorhandenen Obstbaumbeständen sollen Streuobstwiesen herausgebildet bzw. vorhandene erhalten werden. Trockenrasenvorkommen werden als wertvoll und erhaltenswert klassifiziert und sollen in ihrer Wertigkeit entwickelt werden.

Der Landschaftsrahmenplan 1995 benennt mögliche kommunale Kompensationsflächen für den Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Es sind dies u.a. der Sprengplatz westlich von Schönfließ sowie einige Bereiche in den Diehloer Bergen (u.a. Kieselguraufschluss, Weidehof). Die Flächen liegen mindestens 5 km vom Untersuchungsgebiet entfernt und sind für die Planung im Vergleich zu potentiellen anderen Ausgleichsflächen eher nicht relevant.

II.2.2 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Eisenhüttenstadt aus dem Jahr 1996 wird das Areal 'Wilhelmstraße - Scheunenviertel' dem Planungsraum "bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereiche in den Landschaftsraum" zugeordnet. Aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes wird die Anlage städtischer, vernetzter Grünsysteme mit unterschiedlicher Nutzung und differenzierter Biotopqualität gefordert. Voranzutreiben sind die Entwicklung eines Biotopverbundes und von Trittsteinbiotopen, insbesondere hinsichtlich ihrer Bedeutung als Lebensraum für die Fauna.

Hohe Priorität genießt die landschaftsplanerische Zielstellung einer weitgehend dezentralen Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser. Es wird eingeschätzt, dass die die Wasserversickerung beeinträchtigenden Eingriffe unproblematisch im Plangebiet durch Versickerungsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Ein Neuordnungsbedarf wird für die Grün- und Freiflächen des Untersuchungsraums konstatiert. Es wird die Anlage und Entwicklung räumlich wirksamer Vegetationsstrukturen zwecks Einbindung des Plangebiets in das städtische Grünsystem unter Beachtung des Landschaftsbildes angeregt. Dem an das Plangebiet angrenzenden Fürstenberger Friedhof wird in seiner unzerschnittenen Geschlossenheit ein wirksames Erholungspotential zugeschrieben; die Nikolaikirche in der Fürstenberger Altstadt wird als wesentlicher Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes eingestuft und soll daher als Blickpunkt freigehalten werden.

II.2.3 Rahmenplanung Wohnbebauung "Scheunenviertel"

Aus dem Jahr 1994 stammt ein städtebauliches Gutachten für den Bereich "Scheunenviertel" (Rahmenplanung, vgl. Abb. 4 und 5), das im Auftrag der Stadt Eisenhüttenstadt durch das Planungsbüro Machleidt + Partner aus Berlin erstellt wurde.

Für das Untersuchungsgebiet der Rahmenplanung, das größer als der Geltungsbereich des Bebauungsplans gefasst ist, wurde ein Ordnungskonzept entwickelt, welches auf den Ort und seine Umgebung mit den historischen Grundstrukturen eingeht und die vorhandenen baulichen und freiräumlichen Strukturen einbindet.

So unternimmt die baulich-räumliche Konzeption der Rahmenplanung den Versuch, die historische Konfiguration des Altstadtkerns mit den beiden 'Entwicklungsstrahlen' Bahnhof- und Fellertstraße herauszustellen, indem eine weitgehend neutrale, dichte Bebauung an vielen Punkten straßen- und wegeseitig an Vorhandenes anknüpft und gleichzeitig eine klare Kante gen Westen bildet.

Wichtige Gliederungsfunktionen werden der leicht gekrümmten, auf den Friedhof ausgerichteten Haupterschließungsstraße sowie der auf die alte Stadt zeigenden bzw. aus ihr hinausweisenden 'Diagonalen' als Radialachse zugewiesen, die in ihrer Lage etwa einer heute vielgenutzten, informellen Wegeverbindung über das Plangebiet entspricht. Die Erschließungsstraßen verlaufen überwiegend parallel zu den Scheunenreihen, denen ein Platzraum mit Integration von Wohnfolgefunktionen zugeordnet wird.

Der städtebauliche Entwurf folgt dem Motiv der 'Parzelle', die als zu addierendes Grundmodul (7,5m x 21m) zwei- bis dreigeschossige Reihenhäuser in geschlossener Blockstruktur mit zusätzlichen Einzelhäusern in den Blockinnenbereichen aufnimmt und somit Raum für 200 bis 400 Wohneinheiten schafft.

Abbildung 4: Rahmenplanung 1994: Städtebauliches Konzept / Baustruktur

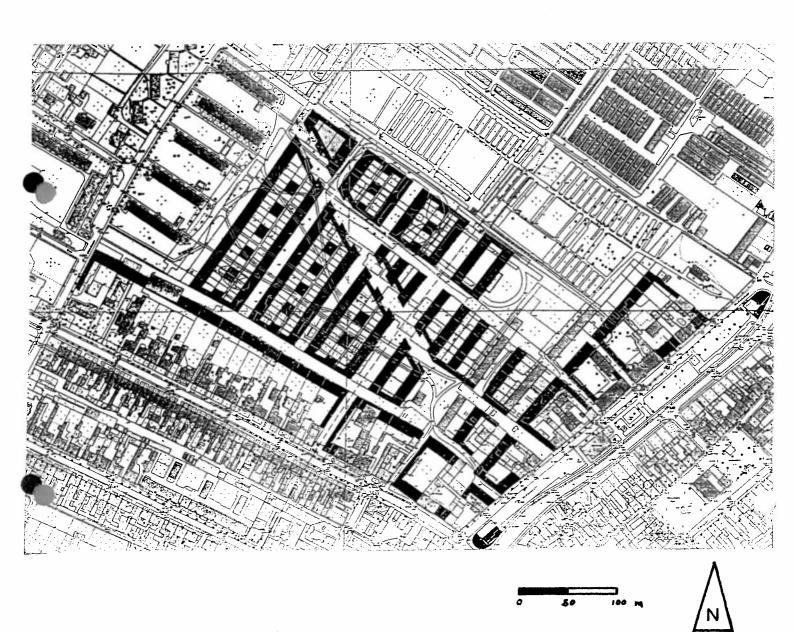
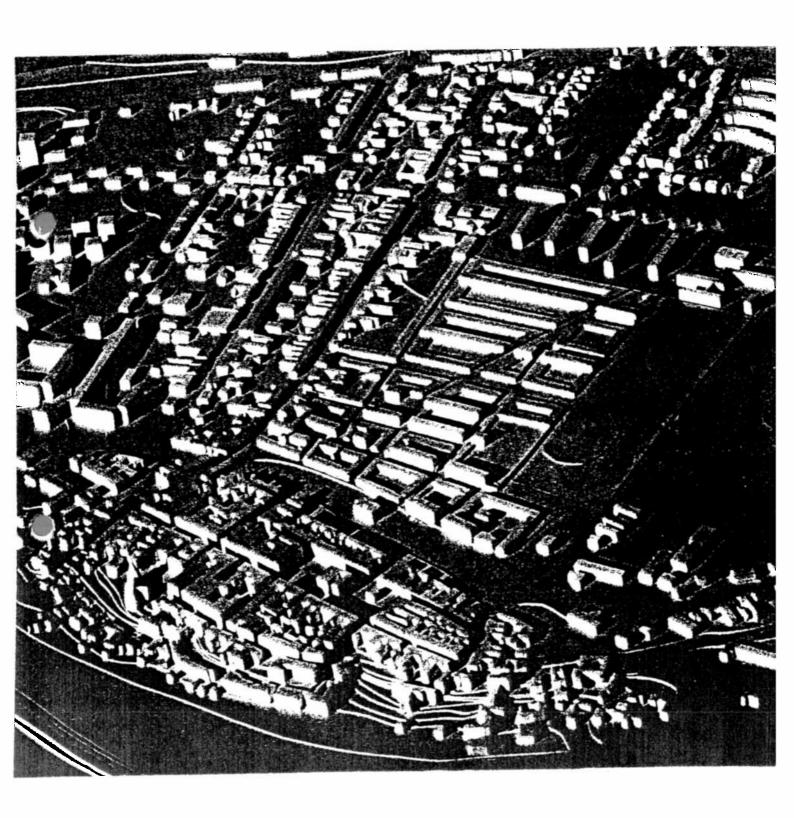


Abbildung 5: Rahmenplanung 1994: Modellfoto



III ANGABEN ZUM BESTAND UND DESSEN ENTWICKLUNG

III.1 Zusammenfassende Bestandsbeschreibung und Nutzungsmuster

Plangebiet:

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut, die Nutzungsstruktur entspricht seiner peripheren Lage zur Altstadt und zur Bahnhofsvorstadt von Fürstenberg (Oder). Es überwiegen freiflächenbezogene Nutzungen.

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches befand sich ein ehemals gewerblich genutzter Flachbau (im Jahr 1999 abgerissen), daran angrenzend liegen ein Schuppen des Oberstufenzentrums sowie der Verkehrsschulgarten mit einer Größe von ca. 7.700 m², direkt im östlichen Anschluss hierzu hat die aktuell durch die Grund- und Realschule 'J.W. v. Goethe' genutzte Schulsportanlage ihren Platz.

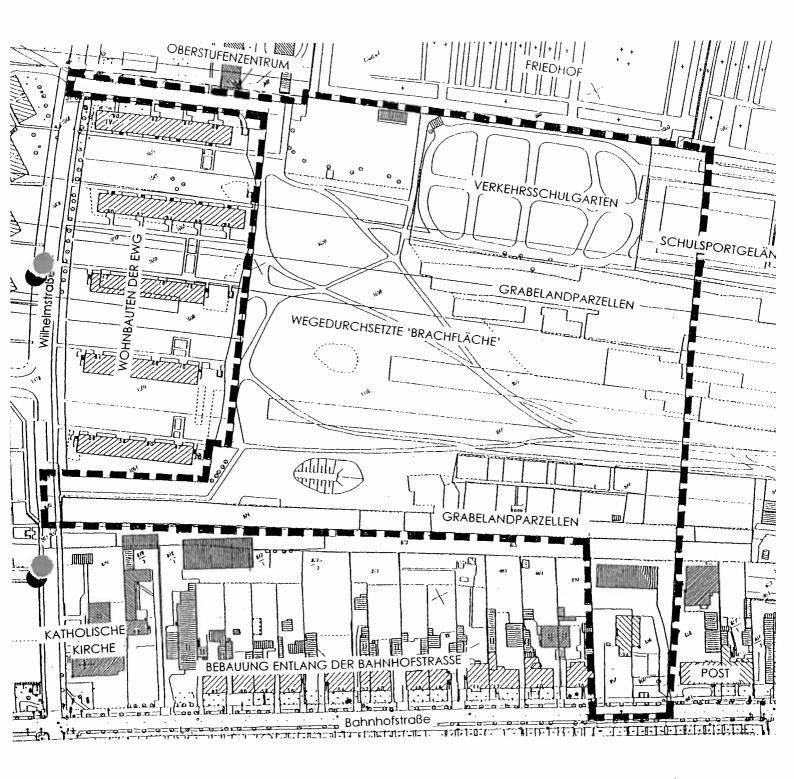
Überwiegend für gärtnerische Zwecke, zur Tierhaltung und auch zur Lagerung genutzte Grabelandparzellen, häufig mit Schuppen und Lauben bestanden, sind im Zentrum des Geltungsbereiches und am südwestlichen Rand vorhanden; sie besetzen rund ein Viertel der Plangebietsfläche und gewinnen ihre Bedeutung dadurch, dass die 'Gärten' eine wichtige Funktion für die Wohnumfeldqualität der bereits besiedelten Bereiche einnehmen.

Im Westen des Plangebietes liegen Brachflächen, die angrenzend an die Wohnbebauung der EWG 'wild' als PKW-Stellplatz genutzt werden, und im übrigen zu einem erheblichen Teil (ca. 1,4 ha) die Vegetation warm-trockener Standorte (Sandtrockenrasen/Grasnelkenflur) aufweisen und im Sinne des § 32 BbgNatSchG ein geschütztes Biotop darstellen.

Eine Vielzahl von 'Spielspuren' und Wegeverbindungen weist auf umfangreichen informellen Alltagsgebrauch durch die im Umfeld lebenden Menschen hin; allerdings hat die ungeregelte Befahrung der Wege durch Kfz zu einer Zersplitterung und Verkleinerung der Vegetationsflächen geführt: bereits etwa 12% der Plangebietsfläche sind offene Sandwege.

An der Westseite des Verkehrsschulgartens befindet sich ein häufig genutzter und durch einen Pfad erschlossener, in die Mauer gebrochener Zugang zum Friedhof.

Abbildung 6: Abgrenzung des Plangebiets und Bestand



Plangebietsgrenze

PLANEINSCHRIEB

bestehendes Nutzungsmuster



Umgebung:

Südlich an das Plangebiet schließen die vorwiegend gärtnerisch und kleingewerblich genutzten Parzellen der Bahnhofstraße an, die einen ähnlichen Vegetationsbestand wie die angrenzenden Grabelandflächen aufweisen. Sie sind teilweise versiegelt, werden zu Stellplatzzwecken genutzt und weisen einen für ihre Entstehungszeit typischen Anteil an Remisen und Nebenanlagen auf. Die Geschossigkeit der straßenbegleitenden Gebäude beträgt I bis II + Dach.

Die EWG-Wohnblocks mit insgesamt 168 Wohneinheiten und ca. 400 Einwohnern im Westen sind viergeschossig und in Zeilenbauweise senkrecht zum Untersuchungsgebiet angeordnet. Ihre hohen Giebelwände dominieren das Gebiet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Abbildung 7: Der westliche Teil des Plangebiets mit den dominierenden Giebelwänden der Geschosswohnungsbauten

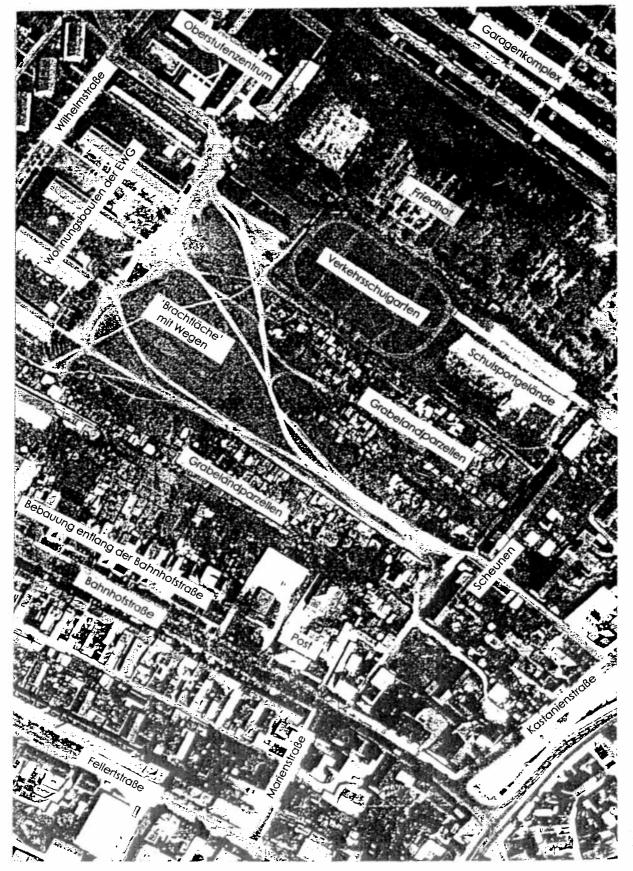


Im Norden schließt der markant durch eine Backsteinmauer abgegrenzte Fürstenberger Friedhof an. Nördlich davon befinden sich der Garagenkomplex 'Wilhelmstraße' sowie anschließend das Gewerbeareal der 'Betondeckenunion' (ehemals 'Plattenwerk').

Im Osten setzen sich die bereits im Plangebiet raumgreifenden Grabeland-Parzellen fort; eine klare Zäsur bilden die quer zum Untersuchungsgebiet liegenden, teils gewerblich und als private Lagerstätte, teils gänzlich ungenutzten Scheunenreihen. Diese stehen in unmittelbarem räumlichen, funktionalen und historischen Kontext zur Altstadt von Fürstenberg (Oder).

Einen Überblick über das Plangebiet sowie der umgebenden Bereiche mit ihren Nutzungsmustern gewährt die folgende Abbildung:

Abbildung 8: Das Plangebiet mit seinen Nutzungen im Luftbild (Kopie; Stand: 1995; unmaßstäblich)



III.2 Historische Entwicklung des Bestands

Der kompakte Stadtkern Fürstenbergs am Rande des Hochplateaus zur Oder sowie die zwei Entwicklungslinien Bahnhofstraße und Fellertstraße als räumlich gestaltete Verbindungen zu den ersten Industrieansiedlungen sind die historischen Grundstrukturen.

Im Süden an das Plangebiet grenzt die linear strukturierte Bahnhofvorstadt an, eine typische Stadterweiterung des 19. Jahrhunderts; im Norden befinden sich - ehemals vor den Toren der Stadt angelegt - Alter und Neuer Friedhof, die heute eine Einheit bilden und deren Grenze sich mit dem Wachstum der Stadt immer weiter hinausschob; östlich des Plangebietes findet man zwei annähernd parallele Scheunenreihen, die den Rand der Altstadt säumen. Sie dienten vormals den Ackerbürgern der Stadt als Lagerplatz. Die Parzellierung des zugehörigen Landes in Hufen ist noch heute zu erkennen; in westlicher Richtung bilden die aus der Nachkriegszeit stammenden Geschosswohnungsbauten sowie das Oberstufenzentrum entlang der Wilhelmstraße einen baulichen Abschluß.

Das Bebauungsplangebiet ist in seiner historischen Entwicklung weitgehend von dauerhafter Bebauung freigeblieben und bildet nunmehr eine Insel inmitten 'besiedelter' Areale, die aus unterschiedlichen Beweggründen und z.T. in verschiedenen zeitlichen Epochen entstanden sind:

Die Bedeutung der Talsandterrasse als Ort der landwirtschaftlichen Produktion nahm im Verlauf der Jahrhunderte ebenso wie deren Bodengüte beständig ab. Wege und Triften durchzogen das Gelände in alle Richtungen. Die Situation der Landwirtschaft auf den sandigen Böden des Urstromtales wurde Mitte des 19. Jahrhunderts als desolat eingeschätzt. Es ist anzunehmen, dass eine landwirtschaftliche Produktion im Plangebiet ab dem späten 19. Jahrhundert nur noch in extensiver Form stattfand. Vermutlich diente das Gelände zum großen Teil als Viehweide. Darauf deuten die heute dort vorkommenden Trockenrasengesellschaften hin. Auf Teilbereichen des Plangebietes sind zu Beginn des 20. Jahrhunderts Obstgärten nachweisbar. Im 'Flächennutzungsplan' von 1953 war es als Standort für den Obstbau ausgewiesen. Bis zur Errichtung der in den 60-er Jahren erbauten Wohnblocks an der Wilhelmstraße reichten die vermutlich privaten Gartenflächen bis an die Gleisanlagen des Bahnhofes. Danach wurden kleinere Parzellen zunehmend an Bewohner der Wohnblocks als Grabeland verpachtet. Im Laufe der Zeit bildete sich ein für Stadtrandverhältnisse typisches Ortsbild in Form von Scheunen mit angrenzender Obstgartennutzung und kleineren Gärten mit einem hohen Anteil an Kleintierhaltung (Federvieh, Karnickel) und Obstgehölzen heraus.

Mögliche Gründe für das Nicht-Bebauen des Untersuchungsgebietes sind sowohl in der ursprünglichen Obstgürtelplanung der frühen 50-er Jahre als in der Schwerpunktsetzung des Baugeschehens in der 'Ersten Sozialistischen Stadt' sowie den Flächenerfordernissen und Produktionsprämissen des industrialisierten Wohnungsbaus der DDR zu suchen.

III.3 Analyse des aktuellen Bestands

III.3.1 Naturhaushalt

III.3.1.1 Naturräumliche Gliederung

Die Landschaft Eisenhüttenstadts gehört zum Naturraum des 'Ostbrandenburgischen Heide- und Seengebietes'. Das Gebiet ist in Aufbau und Erscheinungsform sehr abwechslungsreich. Hier verzahnen sich mehrere landschaftliche Teilgebiete:

- die Diehloer Berge als Bestandteil der Lieberoser Hochfläche
- die Talsandterrasse des Berliner Urstromtales
- die Fürstenberger Obere Aue als Bestandteil der Oderaue sowie
- die Oder.

Der Verlauf der Grenzlinien dieser landschaftlichen Teilgebiete ist bis heute eine der wesentlichen naturräumlichen Stadtentwicklungsdominanten Eisenhüttenstadts. Die gebaute Stadt, darin eingeschlossen die Altstadt von Fürstenberg sowie das Bebauungsplangebiet, breitete sich hauptsächlich auf der hochwassergeschützten Talsandterrasse des Berliner Urstromtales aus. Sie wird im Osten von der

tiefergelegenen Oderaue-Urstromtal-Niederung und im Westen von den bis 150 m ü NN aufsteigenden und teilweise schroff abfallenden Diehloer Bergen begrenzt.

Das Plangebiet weist nahezu durchgehend eine Höhe von 42 bis 43 Metern über NN auf. Die heutige potentiell natürliche Vegetation würde durch Traubeneichen- und Kiefernmischwälder gebildet. Im Plangebiet sind jedoch keine Reste dieser Vegetation anzutreffen.

III.3.1.2 Geologie und Boden

Das Berliner Urstromtal ist in seinen Grundzügen saalekaltzeitlich entstanden und in der Weichselkaltzeit überprägt worden. Mit dem Zurückweichen des Eisrandes nach Norden nahmen die Schmelzwässer den nordwestlichen Weg über das Berliner Urstromtal in Richtung Nordsee. Die Entstehung der Oderniederung wurde eingeleitet, als die Ur-Oder in der folgenden Wärmezeit im Gebiet des heutigen Frankfurt (Oder) zur Ostsee durchbrach. Bei gleichbleibendem Gefälleunterschied verkürzte sich jetzt die Fließstrecke des Wassers auf rund die Hälfte. Die nachfolgende Verstärkung der Erosionskraft bewirkte, dass sich der Strom in das Bett des Urstromtales einschnitt und verschiedene Terrassensysteme 'herauspräparierte'. Im Bereich der Niederung lassen sich von Ost nach West drei solche Terrassensysteme unterscheiden:

- die holozäne Niederterrasse der Oderaue (rund 25m ü. NN)
- die Terrasse des Oder-Randow-Abflusssystems (rund 28 bis 38m ü. NN), die zur Oderaue, teilweise scharf, mit einem Höhenunterschied von rund 12 m abbricht, sowie
- die Terrasse des Berliner Urstromtales (rund 42 bis 50m ü. NN), auf der das Plangebiet liegt.

Im Plangebiet stehen keine Festgesteine an. Die Talsandterrasse des Berliner Urstromtales wird von Schmelzwassersanden und Kiesen in einer Mächtigkeit von 30 bis 40 Meter gebildet. Rammkernsondierungen vom September 1994 weisen ab einer Tiefe von 1,10 bis 1,90 m feinkiesig bis mitteisandigen braungelben Grobsand und darüber fein- und grobsandigen sowie schwach grobsandigen, gelb bis gelbbraunen Mittelsand nach². In gelegentlich auftretenden Senken können sich zuweilen holozäne organogene Ablagerungen befinden. In der Einteilung nach Bodenarten dominieren die Sande. In der Systematik nach Bodentypen sind die Böden des Berliner Urstromtales überwiegend Braunerden mit geringer Bonität.

Der Boden des Plangebietes ist größtenteils anthropogen überformt, weist eine mittlere Verdichtungsrate auf und ist zu ca. 17 % versiegelt. Die Regulations- und Regenerationsfunktionen des Bodens sind mittel bis gering, daraus resultiert eine hohe Empfindlichkeit besonders gegenüber anthropogenen Beeinträchtigungen. Die Erosionswiderstandsfunktion ist auf den von Kfz benutzten Wegen und auf den wenigen Stellen ohne Bewuchs mäßig. Daraus resultiert eine Erosionsgefährdung. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering, die Böden eignen sich gut zur Grundwasserneubildung. Der Anteil der Sandwege am Untersuchungsgebiet beträgt etwa 6 %.

Die bisherige Nutzung eines Teiles der Scheunen und Scheunengärten als Reparaturstandorte für Kfz auf zumeist unversiegelten Böden muss als grundwassergefährdend bewertet werden. Durch das langjährige Versickern von tierischen und menschlichen Fäkalien und sonstigen Küchenabwässern im Bereich der Kleingärten sowie der Baulichkeiten des Sportplatzes muss auf Grund des geringen bis mittleren Nitratrückhaltevermögens des Bodens mit einer gewissen Änderung in bezug auf den Grad der Auswaschung von Nähr- und Schadstoffen, aber auch Pestiziden gerechnet werden. In Kleingartengebieten sind generell Bodenbelastungen aufgrund des tlw. Jahrzehnte währenden Einsatzes von Pflanzenschutzmitteln zu vermuten. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass die Gartenlauben im Betrachtungsgebiet mit Teeren und / oder Ölen imprägniert wurden. Aus beiden Tatbeständen können sich sowohl Belastungen des Bodens als auch des Grundwassers ergeben.

Vorgefundene Kontaminationen des Bodens durch Altlasten sind im Kapitel III.3.6 dargestellt.

² Angetec - Analysen- und Gerätetechnik GmbH: Flächenrecycling Industriepark Oderbrücke SW 1994; Berlin 1994

III.3.1.3 Grund- und Oberflächenwasser

Die Grundwasserfließrichtung ist nördlich der gebauten Stadt Nordost und im Bereich der Stadt und also auch des Plangebiets Südost. Der Flurabstand des Grundwassers im Berliner Urstromtal lag 1976 in der Regel bei vier bis fünf Meter. Der Grundwasserstand im Betrachtungsgebiet treppt relativ gleichmäßig von ca. 35m ü. NN an der Wilhelmstraße bis auf ca. 32m ü. NN an der Kastanienstraße ab. Das Liegende der Sande (Hauptgrundwasserleiter) besteht aus Geschiebemergel, Bänderschluffen, Interglazialschluffen und tertiären Sedimenten. Glaziale Stauchungen im Untergrund bedingen wechselnde Lagerungsverhältnisse bei nur lokaler Ausbildung von tieferen Grundwasserstockwerken. Es besteht eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Nahezu die gesamten im Gebiet anfallenden Niederschläge tragen, mit Ausnahme der Straßenflächen und der Dachentwässerung der Gebäude, zur Grundwasseranrei-cherung bei. Der Anteil des abfließenden Regenwassers liegt vermutlich unter 10 % liegen. Die Talsandterrasse, auf der das Plangebiet liegt, bietet allgemein günstige Bedingungen für die Grundwasserneubildung.

Das Grundwasser von Eisenhüttenstadt wies im Frühjahr 1990 allgemein Grenzwertüberschreitungen an Schwermetallen, insbesondere an Eisen (Fe) und Mangan (Mn) auf, sonstige organische Verunreinigungen blieben unter dem Grenzwert der Trinkwasserverordnung. Es ist zu vermuten, dass die Grundwasserbelastung durch Schwermetalle und organische Bindungen weitgehend auf das EKO zurückzuführen ist. Bereits vor mehr als 20 Jahren führte ein Betriebsunfall im EKO zur Kontamination des Grundwassers mit Mn und zur Stillegung des nordwestlich von Fürstenberg gelegenen Wasserwerkes 'Eisenhüttenstadt Ost'. Grundwasseruntersuchungen im Umfeld des Plangebietes vom September 1994 ergaben keine Hinweise auf Belastungen, die über die in Kapitel III.3.6 erwähnten Bodenkontaminationen hinausgehen.

Das Plangebiet liegt in keinem Trinkwasserschutzgebiet. Die Trinwasserversorgung Eisenhüttenstadts erfolgt über das Wasserwerk Pohlitz. Die Abwässer werden in die südlich der Stadt liegende Kläranlage geleitet. Von dort führt eine Abwurfleitung in die Oder.

Im Betrachtungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der relativ niedrige Grundwasserstand von vier bis fünf Metern ist für zukünftige Baumaßnahmen als positiv zu bewerten. Dem Umstand der mittleren Grundwasserempfindlichkeit muss in Entsprechung der späteren Nutzungen Rechnung getragen werden. Auf Grund der geringen Versiegelung und des anstehenden sandigen Bodens weist das Betrachtungsgebiet einen niedrigen Abflussbeiwert bei guter Grundwasserneubildung auf.

III.3.1.4 Geländeklima und Lufthygiene

Die Landschaft Eisenhüttenstadts liegt im Übergangsgebiet der Einflusssphären des kontinentalen und des maritimen Klimas. Charakteristisch für dieses 'Übergangsklima' sind - im Vergleich zum maritimen Klima - anwachsende Extremtemperaturen, die Abnahme der mittleren Jahrestemperatur und der Niederschläge und die Veränderung der jährlichen Verteilung der Niederschläge. Während das Großklima den allgemeinen Rahmen vorgibt, bestimmen vor allem zwei Faktoren die lokale Ausprägung des Eisenhüttenstädter Klimas. Es sind dies die Höhenunterschiede zwischen Niederung und Hochfläche und der Wasserhaushalt der feuchten Oderniederung.

Die Urstromtal-Oderaue-Niederung gehört zu den im Sommer wärmsten Gebieten Brandenburgs. An rund 30 bis 35 Tagen wird das Maximum der Lufttemperatur von 25°C erreicht, an drei bis acht Tagen überschritten. Die mittleren Julitemperaturen liegen bei 18°C. Die Gegend weist einen starken Jahresgang der Temperatur auf, was auf eine bereits ausgesprochen kontinentale Beeinflussung hindeutet. Das Jahresmittel beträgt 9°C. Die mittleren Werte im Januar bleiben bei über -1°C. Die mittlere Zahl der Frosttage liegt zwischen 90 und 105 und die der Eistage zwischen 20 und 25.

Ein Teil der jährlichen Niederschlagsmenge im Gebiet wird bereits von der als Staugebiet wirkenden Lieberoser Hochfläche 'abgefangen' (540 bis 600 mm). Auf Eisenhüttenstadt entfallen dann nur noch

weniger als 500 mm. K.W. Leucht spricht von einem "ausgesprochenen Dürregebiet" und von einem der "trockensten Gebiete der DDR".

Die größten Regenmengen entfallen als Land- oder Gewitterregen auf die Monate Juni bis August.

Im Jahresdurchschnitt dominieren Winde aus West bis Südost mit rund 64 % der Häufigkeit. Hauptwindrichtung ist West / Südwest. Die aufgrund des EKO immissionskritischen Winde aus Nordwest schlagen mit einer Häufigkeit von rund 9 % zu Buche.

Bei windschwachen Wettersituationen besteht die Tendenz, dass häufige Dunst- und Nebelfelder durch die Emissionen aus Industrie, Verkehr und Hausbrand an Dichte hinzugewinnen und längere Zeit zu ihrer Auflösung benötigen. Schon 1953 wurde konstatiert, dass "durch die gegebenen lokalklimatischen Bedingungen (Oderniederungslage) insbesondere während der Nachtzeit und nicht wenig häufig während der Übergangsjahreszeiten und im Winter auch teilweise am Tage ungünstige bioklimatische Verhältnisse existieren."

Die durch das LUA Brandenburg 1994 durchgeführten Raster- und Pegelmessungen in Eisenhüttenstadt (Standort westlich Milenzhafen) zeigen für das Betrachtungsgebiet überwiegend keine Überschreitungen der gegebenen Richtwerte auf. Ausnahmen bilden die Kontaminationen mit leichtflüssigen Kohlenwasserstoffen (VOC), hier wurde der Orientierungswert für Benzol (2,5 lag / m3) erreicht bzw. überschritten sowie die Spurenelemente-Belastung durch Staubniederschlag aus dem EKO (Mangan, Nickel, Zink), die erheblich über dem Belastungsniveau großer deutscher Städte liegt (Teilgebietsmittel 180 mg / m2 d).

Im Betrachtungsgebiet kommt es in den Sommermonaten zu einer zeitigen Erwärmung. Der Sandboden heizt sich tagsüber zügig auf. Der nur gering vorhandene Bestand an schattenspendenden Gehölzen kann kaum temperaturregulierend wirken. In den Abendstunden kühlt der Boden dann schnell wieder aus. Mit Kaltluftstaus ist nicht zu rechnen. Auf Grund der nahezu ebenen topographischen Verhältnisse ist nur mit einem trägen bodennahen Luftabfluss in Richtung Osten zu rechnen. Die linearen, das Gebiet im Norden und Süden einfassenden Strukturen (ummauerter Friedhof mit hohem Baumbestand und die Bebauungskante entlang der Bahnhofstraße) bedingen während der Hauptwinde aus westlichen Richtungen eine erhöhte Kanalisierung.

Im Bereich östlich der Wohnblocks an der Wilhelmstraße kann es zu Turbulenzen kommen. Die Riegelhaftigkeit der Scheunen schützt vor allem die östlich davon gelegenen Bereiche. Es ist nicht davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet als Kaltluftentstehungsfläche eine lokal übergreifende Bedeutung hat, eher denn als Korridor für Kalt- und Frischluftströrne aus Richtung Norden. Es muss davon ausgegangen werden, dass im Zuge einer Neubebauung Abflusshindernisse entstehen und somit die Klimafunktion des Gebietes aufgrund des geplanten Eingriffes eine qualitative Verschlechterung erfährt.

Im Betrachtungsgebiet ist nach Einschätzung des LUA Brandenburg von 1995 eine geringe bis mittlere Immissionsbelastung vorhanden. Auffälligkeiten sind bei den Luftschadstoffen VOC und den Spurenelementen im Staubniederschlag erkennbar.



III.3.1.5 Flora und Fauna

Flora:

Die potentiell natürliche Vegetation der Böden der Talsandterrasse des Berliner Urstromtales ist der Traubeneichen-Kiefernwald. Nach den großen mittelalterlichen Rodungen und der nachfolgenden Ackernutzung laugten die Sandböden schnell aus. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Produktion breitete sich hauptsächlich Flechten-Kiefernwald aus. Heute ist im innerstädtischen Bereich von Eisenhüttenstadt von diesem Vegetationstyp kaum mehr etwas erhalten.

Um den sich nach Südosten verjüngenden Sand-Trockenrasen-Bereich im Zentrum des Geltungsbereiches schließen sich an dessen nördlicher und südlicher Längsseite unterschiedlich breite Streifen ruderaler Pioniervegetation an. Deren "Einfassung" erfolgt im Süden des Gebietes mit relativ intensiv genutztem Grabeland, ebenso nach Norden. Am nördlichen Rand des Plangebietes schließen vom sonst überwiegenden Charakter abweichende, nicht gärtnerisch genutzte Flächen an. Es sind dies ein ehemaliger Gewerbestandort, der Verkehrsschulgarten und der westliche Teil einer Schulsportfläche. Kleinere Bereiche im Osten des Gebietes werden extensiv gärtnerisch genutzt. Die beiden westlichen Gebietsteile zur Wilhelmstraße sind teils versiegelt, werden gewerblich, verkehrlich oder gärtnerisch genutzt bzw. sind Bestandteil von Abstandsflächen ohne besondere Aufenthaltsqualität.

Die Vegetation des Plangebiets besteht insgesamt neben den für Trockenrasen typischen Pflanzenarten aus den in den Gärten angebauten Nutzpflanzen. Auf den anthropogen nicht überformten Freiflächen kommen Pflanzen gemäß natürlicher Sukzession auf und lassen eine Entwicklung der betreffenden Flächen hin zur potentiellen natürlichen Vegetation erwarten.

Auf den nicht gärtnerisch genutzten Flächen bilden die in Brandenburg stark gefährdeten Sandtrockenrasen (gemäß § 32 BbgNatSchG geschützt) durch Sandwege getrennte Teilbereiche aus. Die größte zusammenhängende Fläche liegt im westlichen Bereich. Deren Entstehung ist vermutlich auf die langjährige extensive Beweidung älterer Trockenrasenarten (aufgelassenes Grasland) zurückzuführen. Leitart ist der Rauhblatt-Schwingel (Festuca trachyphylla) neben typischen Trockenrasenarten wie Sandverschiedenen sowie arenarium), (Armeria elongata) (Helychrisum Grasnelke Strohblume Mauerpfefferarten (Sedum acre, S. sexangulare). Begleitend finden sich Pflanzen trockener Ruderalstandorte, wie Graukresse (Berteroa incana) und Rispen-Flockenblume (Centaurea stoebe). Teilbereiche der Fläche, insbesondere nach Nordosten, sind in langsamer Verbuschung mit Obstgehölzen (u.a. Sauerkirsche, Zwetschge) begriffen und mit in Brandenburg gefährdeten Laubgebüschen trockenwarmer Standorte (u.a. Prunus spinea, Crataegus spec.) besetzt. Die das Gebiet begleitenden Streifen ruderaler Pioniervegetation weisen u.a. die dafür typischen Arten Chenopodium spec. und Daucus carota auf.

Die Trockenrasenvorkommen befinden sich im Innenbereich und sind durch die umgebende Bebauung vom ca. 100 m entfernten Hauptbestand isoliert. Sie werden in Ost-West-Richtung von einer zunehmend ausfransenden Durchwegung (Sandwege) durchzogen. Der Nutzungs-druck wird durch die Stellplatznutzung durch die Bewohner der Wohnblocks im Westen verstärkt. Eine Überprüfung des Zustandes dieser Fläche durch Begehungen im Herbst 1998 und Frühjahr 1999 ergab, dass die Vegetationseinheit durch anthropogene Einflüsse stark gestört ist und die Charakterarten nur noch reliktisch vorhanden sind bzw. eine untypische Vegetationszusammensetzung (Fläche teilweise verbuschend) aufweisen.

Der Verkehrsübungs- und der Schulsportplatz im nördlichen Betrachtungsgebiet weisen ebenfalls Trockenrasenarten auf. Die nur geringe Nutzung führte hier zur Sukzession, bei Einwanderung der angrenzenden Sandtrockenrasen-Arten. Die Flächen sind diesem Biotoptyp noch nicht zuzuordnen, weisen aber ein Entwicklungspotential in diese Richtung auf.

Die gärtnerisch genutzten Parzellen sind überwiegend dem Biotoptyp 'Kleingartenanlagen in Siedlungen' zuzuordnen. Auf ihnen werden Gemüse- und Obstsorten zum Eigengebrauch angebaut, Kleinvieh gehalten oder sie dienen als Erholungsgärten. Die zumeist umzäunten und umheckten Standorte haben in der Regel eine geringe Größe und sind mit kleinen Lauben bestanden. Aufgelassene Parzellen sind eingestreut. Die Standorte weisen allgemein eine geringe Versiegelungsrate auf (10%). Sie sind nur begrenzt zugänglich.

Nach Süden schließen die überwiegend obst- und gartenbaulich genutzten Hausgärten der Bahnhofstraße sowie der vollversiegelte, gewerblich genutzte Bereich an.

Die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Bäume entsprechen überwiegend dem Standort. Neben den Obstgehölzen sind es vor allem Pioniergehölze wie Pappel, Birke oder Robinie, aber auch Eiche und Ahorn kommen vor. Bis auf wenige Exemplare weisen sie kaum mehr als 30 cm Stammumfang auf und fallen daher in der Regel nicht unter den Schutz der Eisenhüttenstädter Baumschutzsatzung.

Auf der Abstandsfläche des Sportarelas im Nordosten überwiegt Zierrasen mit geringen Anteilen an Bäumen oder Sträuchern. Durch geringen Pflegeeingriff bedingt konnten sich hier vereinzelt Pflanzen trockener Ruderalstandorte ansiedeln.

Der Friedhof im Norden des Betrachtungsgebietes weist einen reichen Bestand an Großgehölzen auf (u.a. Eiche, Robinie, Kastanie, Linde, Eibe, Fichte). Er ist Rückzugsort für einen Großteil der im Gebiet vorkommenden Vögel. Auf Grund der das Betrachtungsgebiet vom Friedhof abtrennenden Mauer ist nur vereinzelt damit zu rechnen, dass es zwischen beiden Gebieten zu einem Wechsel von Nagern und kleineren Säugetieren kommt.

Im Westen dominieren die Abstandsflächen des Zeilenbaus.

Im Osten überwiegen extensiv genutzte Gärten und im Bereich zwischen den Scheunen ehemals gärtnerisch, inzwischen unterschiedlich genutzte Flächen mit einem teilweise noch flächig erhaltenem, älteren Baumbestand.

Fauna:

Es muss davon ausgegangen werden, dass das Betrachtungsgebiet für Gefiederte und Wirbellose von wesentlicher Bedeutung als dauerhaftes Habitat ist. Es weist darüber hinaus Potentiale in Richtung eines 'Trittstein-Biotopes' auf. Insbesondere die unmittelbar an den Sandtrockenrasenstandort mit seiner hohen Artenvielfalt an Insekten angrenzenden vogelreichen Lebensräume, die sich aus dem Nebeneinander der Kleingärten mit ihrem hohen Bestand an Obstgehölzen und Ziersträuchern, den Scheunen und den dazugehörenden altbaumbestandenen Freiräumen, den aufgelassenen Gartenstandorten sowie dem parkartig baumbestandenen Friedhof zusammensetzen, weisen das Betrachtungsgebiet als Bestandteil Nicht aus. zuletzt Intensität Lebensraumes hoher komplexen Sandtrockenrasenstandorte in der näheren und weiteren Umgebung.

Das bemerkenswerte faunistische Potential ergibt sich aus der Verknüpfung unterschiedlicher Lebensräume, verbunden mit einer extensiven anthropogenen Nutzung.

Neben den für Sandtrockenrasenstandorten in Ostbrandenburg typischen Wirbellosen (Reptilien, Heuschrecken, Laufkäfer, Falter) muss aufgrund der vielen (blühenden) Obstgehölze mit nektarsaugenden Insekten gerechnet werden. Die verbuschten Randbereiche und insbesondere die sonnenexponierte Friedhofsmauer bilden Lebensräume für Eidechsen. Nicht auszuschließen ist das Vorkommen von Heuschrecken im Gebiet. Die o.g. Arten wiederum bilden die Nahrungsgrundlage für Boden- und Gebüschbrütler, wie z.B. Pieper, Lerche und Gefiederte auf Nahrungssuche, wie z.B. Würger, Wiedehopf, Wendehals, Schwarzkehlchen. Der Biotoptyp Friedhof lässt das Vorkommen von Säugern, Vögeln, holzbrütenden Käfern und Nachtfaltern erwarten.

Das Betrachtungsgebiet weist eine hohe biotische Qualität auf. Auf relativ kleinem Raum ist ein Mosaik unterschiedlicher, teils (stark) gefährdeter wertvoller Lebensräume zu finden. Die potentielle Funktion als Trittsteinbiotop wird durch die Isolierung der gemindert. Die Vielfalt der unmittelbar angrenzenden Lebensräume ist vor allem für Gefiederte von entscheidender Bedeutung. Als Biotoptyp Sandtrockenrasen unterliegt der zusammenhängende Bereich im Westen des Untersuchungsgebietes dem besonderen Schutz des § 32 BbgNatSchG, ebenso wie das kleinere Vorkommen an Laubgebüschen trockenwarmer Standorte. Insbesondere die linearen Kleinstrukturen sind von hohem Wert. Zu nennen sind hier die Säume, die sich entlang der Wege herausgebildet haben und einzelne Biotoptypen verbinden. Einen besonders wertvollen Standort stellt in diesem Kontext die sonnenexponierte und von einem Saum begleitete Backsteinmauer des Friedhofes dar.

Beeinträchtigt wird das Untersuchungsgebiet insbesondere durch den unreglementierten Kfz-Verkehr, der bislang zu einer sichtbaren Minimierung der Sandtrockenrasen beigetragen hat.



III.3.1.6 Landschaftsbild

Das flachebene Relief im Untersuchungsgebiet ist typisch für die Terrasse des Berliner Urstromtales. Es hat ein leichtes Gefälle von 43,4m ü. NN im Westen auf 42,5m ü. NN im Osten. Die Fläche weist auch heute noch typische Merkmale eines Stadt-Land-Übergangsbereiches auf, worauf bereits im 18. ih. der historische Flurname "Die Stücken hinter der Stadt" hindeutet.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt vom Wechsel offener zu geschlossenen Sichträumen, wobei vielfältige und abwechslungsreiche Blickbeziehungen möglich sind. Wesentlich hierbei ist die klare äußere Gliederung oder Einfassung des Geländes. Weithin sichtbar und prägend für den Ort sind die an der östlichen Giebelseite des Wohnblocks 'Wilhelmstraße 56 - 62' befindlichen Pappeln (vgl. auch Abb. 7). Hier ermöglichen die in Längsrichtung errichteten Wohnriegel den Blick nach 'Außen'. Dieser ist im Osten nur an wenigen Stellen, zumeist an den Auslässen zur Altstadt, durch die in Querrichtung aufgestellten Scheunen möglich. Diese Ambivalenz der unterschiedlichen Gebäudetypologien ist wesentlich für die Eigenart des Gebietes. Gleiches gilt für den nördlich liegenden Friedhof mit dessen mächtiger Baumkulisse und dem linearen und strengen Element Friedhofsmauer. Entgegengesetzt im Süden bilden die Gebäude unterschiedlicher Geschossigkeit der Bahnhofstraße und die rückseitigen Hausgärten eine uneiheitliche, nicht lineare Begrenzung zum Plangebiet.

Die Binnenstruktur des Gebietes weist ablesbare und abgrenzbare Teilräume mit klarer Funktionsbestimmung auf. Teilräume unterschiedlicher Nutzungsintensität lassen sich abgrenzen: intensiv genutzte Kleingärten wechseln sich mit extensiveren oder aufgelassenen Standorten ab, und manchmal verschwimmen die Grenzen zwischen den an den Rändern mit Obstgehölzen verbuschten Sandtrockenrasen und den aufgelassenen Gärten fast vollständig.

Die Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit dieser landschaftsbildprägenden Elemente ist im Gebiet nahezu überall vorhanden. Als markante Sichtbeziehung sind der Blick auf die Kirche der Altstadt in Fürstenberg sowie auf den Wasserturm im Norden hervorzuheben. Die gebietliche Identität ist geprägt durch lineare, parallele Aneinanderreihung einer Vielfalt von Nutzungenzu langen 'Stücken' auf Grundlage der historischen Parzellierung.

Negativ auf das Landschaftsbild wirken sich fortschreitende Zerstörungen der Vegetationssubstanz durch Übernutzung mit Kraftfahrzeugen oder durch Müllablagerungen aus. Die Verwilderung durch Nutzungsaufgabe wirkt in Teilbereichen abschreckend und deutet auf den bevorstehenden Wandel in der Flächennutzung hin.

Insgesamt weist das Plangebiet im ganzheitlichen Zusammenhang mit den Scheunen im Osten und der gärtnerischen 'Subsistenz'-Wirtschaft in hohem Maße identitätsstiftende Merkmale lokalspezifischer Eigenart auf.

Schutzgebiete und schützenswerte Bereiche 111.3.1.7

Das Sandtrockenrasenvorkommen im Westen des Betrachtungsgebietes ist gemäß § 32 BbgNatSchG ebenso geschützt wie die Laubgebüsche trockenwarmer Standorte.

Die Linden-Allee auf der Bahnhofstraße ist gemäß § 31 BbgNatSchG geschützt.

Unter die Schutzbestimmungen der Eisenhüttenstädter Baumschutzsatzung fallen aktuell Einzelbäume mit einem Stammumfang ab 30 cm sowie mehrstämmige Bäume (mindestens zwei Stämme) mit einem Stammumfang > 20 cm. Nicht unter die Satzung fallen Obstbäume mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Im Bereich des Betrachtungsgebietes sind bislang keine Bodendenkmale bekannt.

III.3.2 Bestehende Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Plangebiets weist drei Berührungspunkte mit der äußeren Straßenerschließung auf: Im Westen wird jeweils an den Eckpunkten des Plangebiets die Wilhelmstraße tangiert, im Südosten besteht eine Anknüpfung an die Bahnhofstraße. Lediglich eine dieser Anbindungen ist jedoch als Stichstraße auf eine Länge von gut 100m ausgebaut;

im übrigen ist das Gebiet informell über mehrere, überwiegend unbefestigte Wege an die Wilhelmstraße, die Kastanienstraße und durch die Scheunenreihen hindurch auch an die Bahnhofstraße angeschlossen. Zudem befindet sich zwischen der ehemals gewerblich genutzten Baracke und dem Verkehrsschulgarten der von Süden her einzige Zugang zum Friedhof. Der westliche Teil des Plangebiets wird von Bewohnern der viergeschossigen Wohngebäude 'wild' beparkt.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet durch die die Bahnhofstraße bedienende Stadtbuslinie des EPNV angebunden; Haltestellen sind an der Post und am Bahnhof eingerichtet.

Technische Infrastruktur 111.3.3

Das Plangebiet ist - mit Ausnahme der bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße und der Wilhelmstraße sowie einiger Trinkwasseranschlüsse - nicht an die stadttechnischen Netze angeschlossen. Gekreuzt wird das Plangebiet in Höhe des Oberstufenzentrums von einer Mischwasserleitung (SW DN 400 Stz) sowie von einer Trinkwasserleitung (TW St 80), die jeweils in einem kurzen Abschnitt durch ein Leitungsrecht zu sichern sind.

Anbindepunkte für Gas, Elektro, Trink- und Abwasser, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung sind in Nähe des Plangebiets vorhanden (Wilhelmstraße, Bahnhofstraße).

III.3.4 Soziale Infrastruktur

An der Kastanienstraße haben aktuell Grund- und Realschule 'J.W.v. Goethe' ihren Platz. Die Realschule wird in naher Zukunft geschlossen. Den Schulen zugeordnet ist die zum Teil im Plangebiet liegende Sportfläche, die einer funktionellen und gestalterischen Aufwertung bedarf.

Kindertagesstätten gibt es in der näheren Umgebung in der Fellertstraße, eine Jugendfreizeiteinrichtung befindet sich in den Kellerräumen des Realschulgebäudes.

Der tägliche Bedarf an Einzelhandelsgütern kann im Umfeld in der Vielzahl der Läden in der Bahnhofvorstadt und in der Fürstenberger Altstadt gedeckt werden. Leerstehende Ladeneinheiten in der Altstadt könnten eine Zunahme des Warenbedarfs durch zusätzliche Wohnbevölkerung sehr unproblematisch kompensieren.

III.3.5 Baulicher Bestand

Abgesehen von der Halle und dem Flachbau (ehemals Hausgeräteservice) auf dem an der Bahnhofstraße anliegenden Grundstück gibt es lediglich eine Vielzahl von Schuppen und Lauben in leichter Bauweise auf den einzelnen Garten- und Grabelandparzellen sowie im Umfeld des Verkehrsschulgartens.

III.3.6 Altlasten

Im Rahmen einer orientierenden Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 1994³ wurden für einen über das Bebauungsplangebiet hinausgehenden Untersuchungsraum keine Verdachtsmomente für wesentliche (flächenhafte) Bodenbelastungen festgestellt. Punktuell wurden kleinräumig aufgrund vorhandener ungeordneter Abfallablagerungen Richtwertüberschreitungen ermittelt (vgl. auch Abb. 9): In zwei Fällen (S 15 und S 18) wurde die Kategorie Ib der Brandenburger Liste (Flächen mit sensiblen Nutzungen, z.B. Anbau landwirtschaftlicher und gärtnerischer Kulturen) für PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) im oberen halben Bodenmeter überschritten. An einem Beprobungspunkt (S 18) wurde eine Überschreitung der Kategorie la (Wasserschutz- und Vorbehaltsgebiete) für Zn (Zink) und Pb (Blei) im Tiefenbereich von 0,5 bis 1,3 Meter konstatiert.

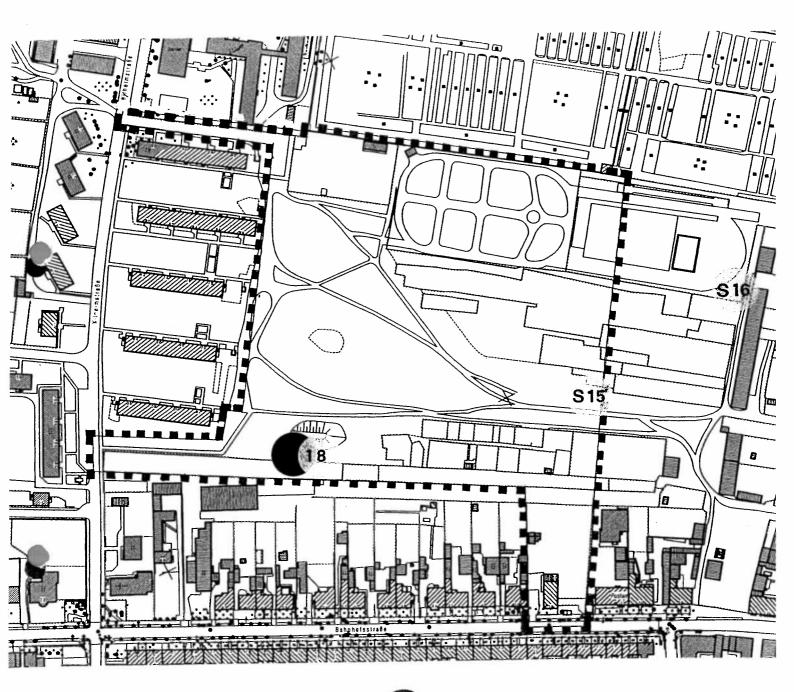
Grundwasseruntersuchungen im Umfeld des Plangebiets ergaben keine Hinweise auf eventuelle weitere Belastungen.

Das Gutachten kommt zu der Einschätzung, dass die oberflächlichen Abfallablagerungen und Bodenverunreinigungen durch Beräumung im Rahmen von Baumaßnahmen zu beseitigen sind und somit keine Nutzungseinschränkungen für das Plangebiet vorliegen.

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan werden die punktuellen Kontaminationen als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, umgrenzt. Im Falle einer (baulichen) Nutzung der entsprechenden Bereiche ist der aufgenommene Boden vom Haufwerk zu beproben, danach ist ausgehend von den tatsächlich ermittelten Werten zu entscheiden, ob er einer Wiederverwendung (Wiedereinbau) zugeführt werden kann oder als Abfall zu behandeln ist. Die entsprechenden Prüfwerte der Brandenburger Liste für 'sensible Nutzungen' (Pb: 100 mg/kg TS, Zn: 300 mg/kg TS, PAK: 1 mg/kg TS) stellen hierbei die maßgebenden Richtwerte dar.

³ Angetec - Analysen- und Gerätetechnik GmbH: Flächenrecycling Industriepark Oderbrücke SW 1994; Berlin 1994

Abbildung 9: Altlastenverdachtsflächen



Überschreitung des Prüfwertes Kat. Ib durch Polycyclische aromatische Kohlen wasserstoffe (PAK) im oberen halben Bodenmeter

S 18 Nummer der Sondierung bzw. des Bohrpunktes

Maßstab 1:2.500



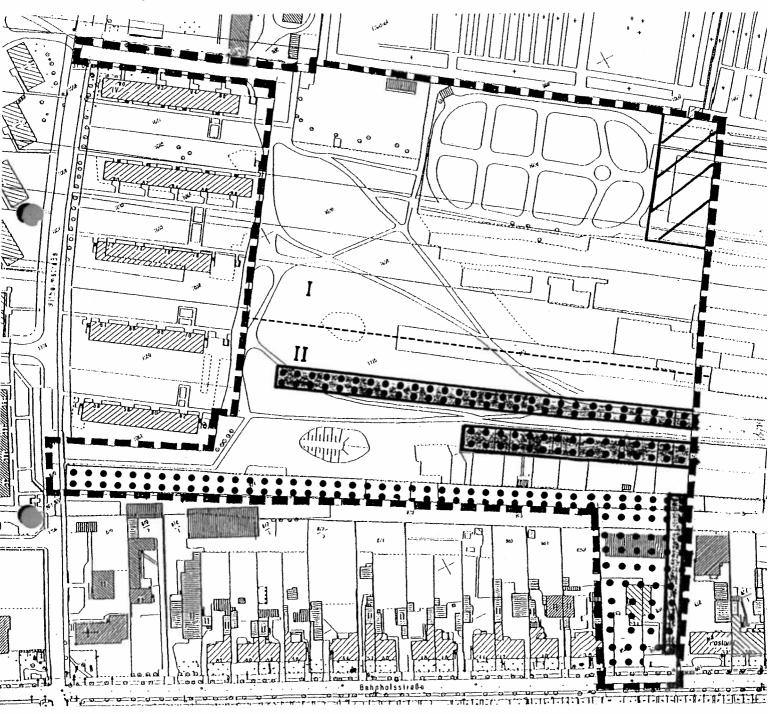
Überschreitung des Prüfwertes Kat. la durch Blei (Pb) und Zink (Zn) im Bodenhorizont 0,5m - 1,3m



III.3.7 Eigentumsverhältnisse

Der Großteil (ca. 4,8 ha) des Geltungsbereiches befindet sich in kommunalem Eigentum mit Ausnahme einiger Grundstücke (Flurstücke 924, 925, 927, 947 und 859) im südlichen Teil des Plangebietes.

Abbildung 10: Eigentumsverhältnisse (Stand: 07/99)





Plangebietsgrenze



Kommunales Flächeneigentum



Privatgrundstücke



1/11

für I. Bauabschnitt benötigtes Sportplatzareal: ca. 2208 qm für Erschließung und/oder Bauland erforderliche Privatgrundstücke

Bauabschnittsbildung



Maßstab 1:2.000

III.3.8 Immissionen

Für 'Allgemeine Wohngebiete' empfiehlt die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" Lärmimmissionsrichtwerte von maximal 55 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) bzw. 45 dB(A) nachts.

Da das Plangebiet nicht in unmittelbarer Nähe stark befahrener Straßen liegt, ist eine Überschreitung der Richtwerte durch Verkehrslärm ausgeschlossen. Der Straßenverkehrslärm der etwas höher frequentierten Bahnhof- sowie der Frankfurter Straße wird durch die Gebäude und in den Vegetationsperioden zusätzlich durch die das Betrachtungsgebiet einfassende Vegetation stark gemindert

Auch hinsichtlich gewerblicher Immissionen sind keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Als maßgebliche Emittenten sind hier der Handwerksbetrieb der Firma U. Heyne (Klima- und Lüftungsanlagenbau) sowie die Gewerbe- und Industrieanlagen auf dem Gelände der 'Betondeckenunion' zu betrachten; abhängig von der Windrichtung können nachts vereinzelt Geräusche hoher Schallfrequenz aus dem nordwestlich gelegenen EKO-Werksgelände herübergetragen werden.

Bei dem an der Bahnhofstraße ansässigen Handwerksbetrieb handelt es sich um einen 'sonstigen Gewerbebetrieb', der aufgrund seines Emissionsverhaltens als 'nicht wesentlich störender Betrieb' einzustufen ist und folglich in gemischten Baugebieten (MI und MD) allgemein zulässig ist; im übrigen ist die Betriebsart nicht in der 'Abstandsleitlinie' des Landes Brandenburg aufgeführt, was die Annahme rechtfertigt, dass keine gewerbegebietstypischen Abstände (also z.B. Abstandsklasse VII: 100m) zu Wohngebieten einzuhalten sind.

Das geplante 'Allgemeine Wohngebiet' rückt mit seiner südwestlichen Ecke bis auf 40m an das Betriebsgelände Heyne heran und hält damit größeren Abstand als die nächstgelegenen bereits bestehenden Wohngebäude, die ebenfalls den Charakter eines 'Allgemeinen Wohngebiets' aufweisen (Wohngebäude der EWG an der Wilhelmstraße).

Die gewerblichen und industriellen Anlagen der 'Betondeckenunion' sind vom nördlichen Rand des Plangebiets ca. 600m im Durchschnitt entfernt, die kürzeste Entfernung liegt bei ca. 300m. Die betreffenden Anlagen sind nach Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg in die Abstandsklasse V (300m empfohlener Abstand für Anlagen zur Herstellung von Zementformstücken, Ifd. Nr. 93) bzw. in die Abstandsklasse IV (400m empfohlener Abstand für Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel etc., Ifd. Nr. 47) einzuordnen. Die empfohlenen Abstände werden nicht unterschritten, zudem ist aufgrund der vorhandenen Bebauung im Gewerbegebiet, der Garagengebäude sowie der teilweise abschirmenden Wirkung des Fürstenberger Friedhofs (Friedhofsmauer, Großgehölze) eine ungehinderte Ausbreitung der Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) nicht gegeben; immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht zu erwarten.

Im übrigen hat die an der Planung beteiligte Fachbehörde, das Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder), keine Bedenken gegen das geplante Wohnbaugebiet vorgebracht.

III.4 Bestandsbindungen

Aus den im Plangebiet vorzufindendem Bestand leiten sich Bindungen ab, die bei Realisierung des Bebauungsplans die Bereitstellung von Ersatzflächen bedingen. Dies betrifft insbesondere

- die Überplanung des Verkehrsschulgartens,
- die Inanspruchnahme eines Teils der Schulsportfläche,
- die Zerstörung der im Plangebiet vorzufindenden geschützten Biotope (Sandtrockenrasen / Grasnelkenflur).

Für den Verkehrsschulgarten wird eine Verlagerung in das Umfeld des 'Autodroms' an der Eisenbahnstraße angestrebt, für die Überbauung der Schulsportfläche bedarf es einer einvernehmlichen Lösung: eine bauliche Inanspruchnahme wird erst nach Vorliegen tragfähiger Kompromisse getätigt; im Zweifelsfall könnte sogar trotz Erschließung des ersten Bauabschnitts das Schulsportgelände (zunächst) gänzlich aus der baulichen Realisierung ausgeklammert werden.

Für den Eingriff in die gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz geschützten Biotope sind nach Maßgabe des Grünordnungsplanes bzw. der Auflagen der Unteren Naturschutzbehörde Ausgleichsmaßnahmen zu tätigen (vgl. Kapitel IV.7.3.4 und IV.7.4).

Die von der Kommune an private Nutzer verpachteten Grabelandflächen sind vertrags- und fristgemäß zu kündigen. Ein Anspruch auf die Zuweisung von Ersatzgartenland besteht bei Grabelandverträgen in der Regel nicht.

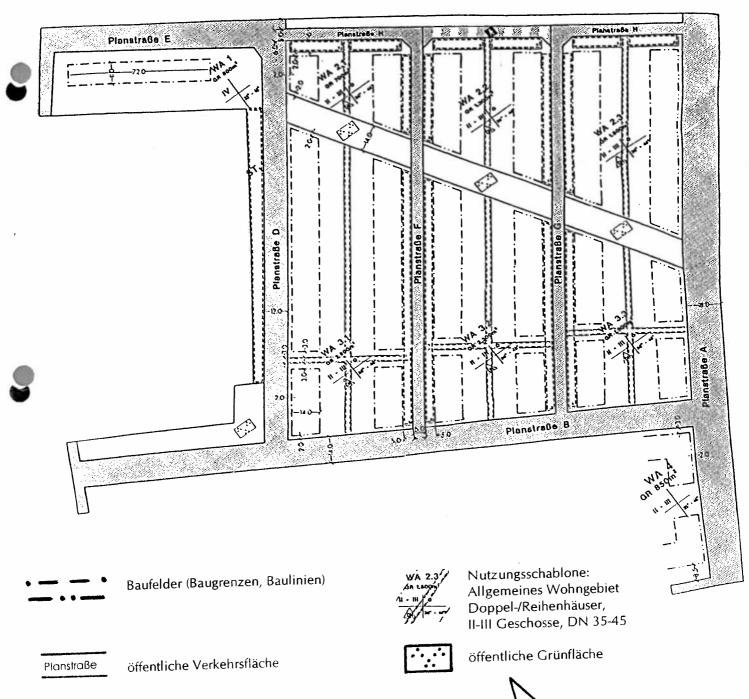
IV ERLÄUTERUNG DES PLANUNGSKONZEPTS

IV.1 Entwicklung und Modifizierung der Planungsüberlegungen

IV.1.1 Der aus der Rahmenplanung entwickelte, verworfene Bebauungsplanentwurf

Grundlage des inzwischen verworfenen Bebauungsplanentwurfs (vgl. Abb. 11) ist die städtebauliche Rahmenplanung aus dem Jahr 1994 (vgl. Kap. II.2.3).

Abbildung 11: Der verworfene Bebauungsplanentwurf



Maßstab:

1:2.000

Die Sicherung der darin entwickelten städtebaulichen Struktur in ihren Grundzügen wird durch das Erschließungssystem, Baulinien und Baugrenzen, die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch Grundflächenzahlen festgelegt. In den Gebieten WA 2 und WA 3 gilt die offene Bauweise. Hierdurch sowie durch die Beschränkung auf Doppelhäuser und Hausgruppen soll dem angestrebten vorstädtischen Charakter Rechnung getragen werden. Alle Neuplanungen im Geltungsbereich sind den städtischen Qualitäten von Altstadt, Bahnhofvorstadt und Scheunenreihen verpflichtet. Weitere Festsetzungen betreffen daher die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wie Dachneigung, Firstrichtung, Sockel- und Firsthöhe.

Insgesamt wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, in dem für Neubauten maximal eine zweigeschossige Bebauung plus ausgebautem Dach oder Staffelgeschoß zugelassen wird. Die Innenbereiche der einzelnen Baufelder werden als private Grünräume freigehalten.

IV.1.2 Der aktuelle Bebauungsplanentwurf

Im Vergleich zum inzwischen verworfenen Bebauungsentwurf weist das neue Bebauungskonzept eine abweichende städtebauliche Figur auf. War die geplante Bebauung vormals Ergebnis eines von Symmetrie, baulicher und gestalterischer Homogenität, Verdichtung durch ausschließliche Reihenhausbebauung und von großzügiger Erschließung geprägten städtebaulichen Entwurfs, der die namensstiftenden Scheunenreihen sinnhaft zum Leitbild der gestalterischen Konzeption erkoren hatte, so folgt der überarbeitete Entwurf vielmehr den offenkundigen Bedürfnissen der Bauwilligen in punkto individueller gestalterischer Freiheiten und Vorlieben. Diesem veränderten Anspruch kann die 'alte' städtebauliche Figur nicht Rechnung tragen, sie macht unter aktuellen Prämissen keinen Sinn.

Neben dem veränderten Erschließungsgrundriss wurden auch Reduzierungen in Fläche und Ausbaustandard der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vorgenommen. Unter anderem wird auf die ursprünglich geplante zweite Straßenanbindung an die Wilhelmstraße verzichtet, womit gleichzeitig einer Forderung der Anwohner des EWG-Blocks entsprochen wird. Weiterhin entfällt das zentrale Freiraumelement der früheren Überlegungen, die sogenannte 'Diagonale', die durch Sichtachsenbildung zur Nikolaikirche in der Altstadt die Zugehörigkeit des neuen Baugebiets zum alten Ortsteil unterstrich. Weiterhin wurde die südliche Plangebietsgrenze verschoben; die an die Grundstücke der Bahnhofstraße anliegende Fläche wird nun ausgeklammert. Dies ist dadurch bedingt, dass die potentiell mögliche Bebauung im Hinterland der Bahnhofstraße von vorne zu erschließen ist und keine eigene (neue) Straßenanbindung im Plangebiet erhält. Ein planerischer bzw. gestalterischer Regelungsbedarf für diesen Bereich besteht nur in geringem Maße, da dieses Areal ohnehin im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung und der örtlichen Gestaltungssatzung liegt.

IV.2 Städtebauliches Grundgerüst und Freiräume

Konzeptioneller Ausgangspunkt ist die Erschließung klar gegliederter Baugebiete, die -in Gruppen geordnet- Realisierungsmöglichkeiten für differenzierte Wohnbauformen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) und die gesamte Palette von Gestaltungswünschen eröffnen. Das nahezu quadratisch geformte bebaubare Areal fügt sich durch klare äußere Raumkanten unaufdringlich und eigenständig in das Umfeld ein.

Das Plangebiet erhält lediglich zwei Anbindepunkte an das äußere Straßennetz. Die innere Erschließung wird dominiert durch zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende Anlieger-/Sammelstraßen, die durch drei parallel in Ost-West-Richtung geführte reine Anliegerstraßen verbunden werden. Die Querschnittsgestaltung der Verkehrsflächen unterliegt dem Primat der Ökonomie, Übererschließungen sollen vermieden werden, die Ausbildung von Mischverkehrsflächen erlaubt enge Profilbildungen; lediglich die beiden 'Sammelstraßen' werden durch Baumpflanzungen sowie die Einordnung von Pkw-Stellflächen und eines einseitigen Gehweges in ihrer Bedeutung funktionell und auch gestalterisch hervorgehoben.

Anliegend an die beiden 'Sammelstraßen' bilden die Reihen- bzw. Doppelhausbereiche (Baugebiete WA 1 bis 4) den 'baulichen Rahmen' des Plangebiets und vermitteln durch die kompakte(re) Baukörperausbildung und die gewählte Gebäudestellung parallel zu den Scheunenreihen städtebauliche Ordnung, Fassung und Abgrenzung des Baugebietes. Infolge der zu erwartenden Vielfalt gestalterischer und baulicher Lösungen in den Einzelhausbereichen ist dies der Kernpunkt der städtebaulichen Konzeption.

Die in parallelen Streifen angeordneten Einzelhausparzellen (Baugebiete WA 5 + 6) werden zwischen den Reihenhäusern aufgespannt und erfahren Führung durch die an den Gebäudekanten der Reihenhäuser orientierten Baufelder. Durch die zueinander versetzte Staffelung der Reihenhäuser bestimmt in Korrespondenz mit dem Straßennetz eine mäanderartige Linienführung die Abfolge und Zuordnung der einzelnen Baugebiete; Anfangs- und Endpunkt jedes 'Schwunges' liegen bei einem Reihen- bzw. Doppelhaus.

Die Einzelhausstreifen unterscheiden sich darin, dass die jeweils südlich an den Straßen anliegenden Baukörper (Baugebiete WA 6) eine einheitliche Gebäudestellung und Dachform aufweisen, wohingegen die weniger bevorzugten Grundstücke in Nordlage nahezu alle baugestalterischen Vorlieben zulassen. Insgesamt hält somit das Plangebiet ein breit gefächertes Angebot an Gestaltmöglichkeiten bereit, gleichzeitig wird eine gänzliche Auflösung und Beliebigkeit, die Gefahr der 'Monotonie durch Vielfalt', durch eine rhythmisierte Zuordnung von 'Gestaltgruppen' vermieden.

Im übrigen wird Großzügigkeit bei der Geschossbildung gewährt, vertikale Begrenzungen werden durch die Regelung der maximalen baulichen Höhe gesetzt. Die Errichtung von Nebenanlagen soll nur wenigen Beschränkungen unterworfen werden.

Dem Plangebiet werden nördlich und südlich begrenzend zwei öffentliche Freiflächen angegliedert, die wichtige Fußwegebeziehungen aufnehmen. Zugunsten eines Verzichtes auf kaum sinnvoll zuordenbare innenliegende öffentliche Grünflächen bilden sie gemeinsam mit den Reihenhäusern den äußeren Rahmen des Baugebiets und setzen dieses insbesondere zu den südlich benachbarten Baugrundstücken der Bahnhofstraße ab. Eine Bedeutung als öffentlicher Freiraum für das Plangebiet hat desweiteren auch der benachbarte Friedhof, dessen Zugänglichkeit durch die Wegeführung entlang der Friedhofsmauer verbessert wird. Perspektivisch ist auch eine fußläufige Verlängerung der Straße B inclusive eines zweiten südlichen Eingangs zum Friedhof möglich.

Das aktuell bereits in Gartenparzellen aufgeteilte Privatgrundstück (Flurstücke 923 tlw., 924, 925) soll keiner öffentlichen oder baulichen Nutzung zugeführt werden. Gegenwärtig bereits anzutreffende artfremde Nutzungen (z.B. Unterstellen von Kfz) sind allerdings zukünftig nicht mehr möglich, da eine Befahrung der öffentlichen Grünfläche durch motorisierten Verkehr unterbleibt.

Im Inneren des Plangebiets fungieren private Hausgärten als zusammenhängende Freiraumbänder. Ihre grünordnerische Bedeutung für Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege darf jedoch nicht überschätzt werden, da sie mit Nebenanlagen durchsetzt sein werden und Bepflanzungen durch das Aussprechen von Pflanzgeboten nicht im Übermaß reglementiert werden sollen.



IV.3 Baukörper und Parzellen

Baukörper:

Die Baukörper aller Baugebiete sind in Baufeldern, die eine Tiefe zwischen 12 und 15 Metern aufweisen, angeordnet und werden straßenbegleitend in einem Abstand von mindestens vier Metern zur Straßenbegrenzungslinie errichtet. Eine Überbauung der hinteren Gartenbereiche ist abgesehen von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Die das Gebiet prägenden Gebäude sind die Reihen- und Doppelhäuser: In Gebäudestellung, Kubatur, Fassadenbild und gegebenenfalls auch Dachform und Höhe unterscheiden sie sich signifikant von den Einzelhäusern, die sich mehr oder weniger frei in dem durch die Reihenhausbereiche aufgespannten Feld bewegen.

Reihen- und Doppelhäuser (WA 1-4) sind mit Baulinien an den Giebelseiten versehen. Die fünf Reihenhausbaukörper erhalten folglich eine jeweils einheitliche Länge von ca. 48m. Die Ausmaße der Einzel- und Doppelhäuser sind variabel und hängen von der Grundstücksgröße und von den individuellen Wünschen der Bauwilligen ab.

Die Einzelhäuser sind in zwei Gruppen unterteilt: Auf Grundstücken in Nordlage wird ein größerer Spielraum zur Einordnung des Baukörpers auf dem Grundstück und zur Gebäudestellung (giebel- oder traufständig) gewährt, zudem ist jegliche Fassadengestaltung wählbar, alle Formen des Steildaches sind zugelassen. Die jeweils auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Grundstücke in Südlage bedingen für die Bebauung die Ausbildung eines Satteldaches sowie einer Putzfassade. In ihrer stärker linearen Ausrichtung setzen sie quasi die ebenfalls mit Satteldach und Putzfassade versehenen viergeschossigen Zeilen der EWG-Wohnbauten in verkleinerter und aufgelöster Form fort und bilden zur gestalterischen Beliebigkeit unter den jeweils nördlich gelegenen Einzelhäusern einen erkennbaren Gegenpol.

Aufgrund einer flexiblen Ausnahmeregelung ist ein Übertreten der Baugrenzen durch Gebäudeteile sowie durch untergeordnete An-/Vorbauten bei eingeschossiger Ausbildung erlaubt. Somit ist die Baugrenze nicht bindend für Erker, Balkone, Loggien, architektonische Gliederungen, Wintergärten, Freitreppen etc., sofern diese die jeweilige Gebäudeseite in Höhe und Ausmaß nicht dominieren.

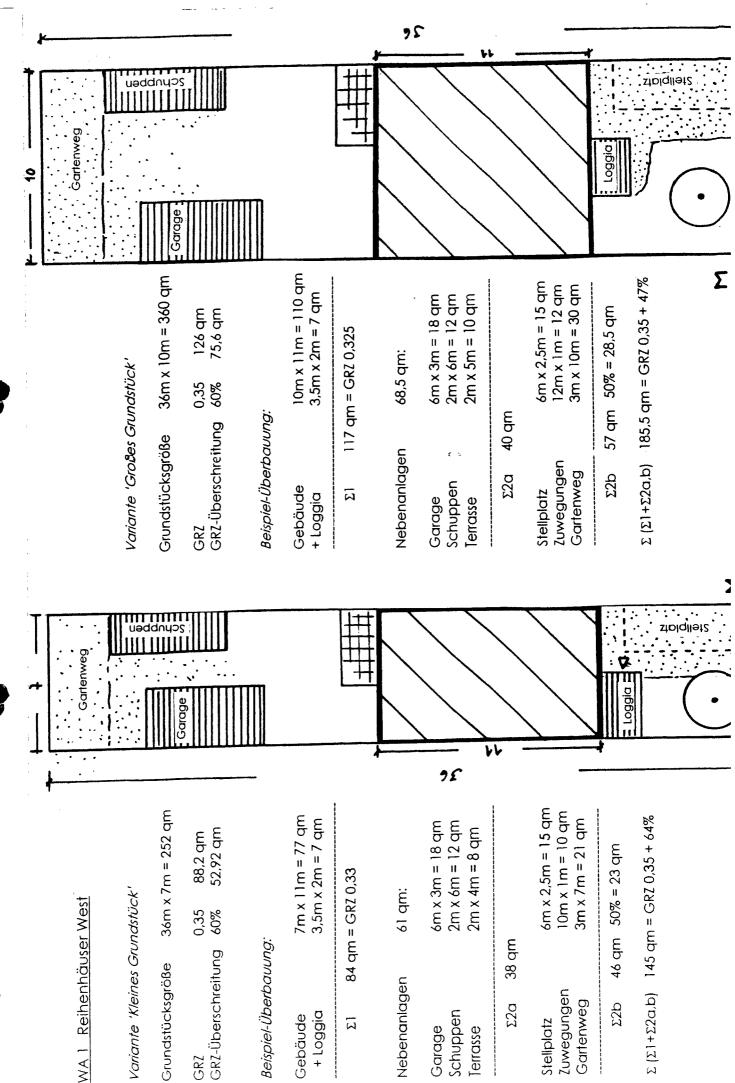
Aufgrund der nicht bindend vorgeschriebenen Geschosszahl sind in der Höhenabwicklung der Gebäude Sprünge möglich. Die vertikale Ausdehnung der Baukörper wird begrenzt durch eine maximale bauliche Höhe von 9m über Gelände in den Einzelhausbereichen (WA 5 und6) und maximal 10 Metern über Gelände (auf NN zu beziehen) bei Reihen- und Doppelhäusern (WA 1-4). Da erhebliche Vertikalsprünge innerhalb einzelner Reihenhausgruppen im Falle einer Steildachausbildung stadtgestalterisch aufgrund der Zerklüftung des Gesamtbaukörpers unerwünscht sind, wird hier zusätzlich geregelt, dass die einzelnen Gebäudesegmente annähernd die gleiche Traufhöhe aufweisen. Untergeordnete Anbauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Parzellen:

Infolge der Einordnung in einen einfachen und sparsamen Erschließungsgrundriß ist große Variabilität bei der Parzellenbildung und bezüglich der gewünschten Verdichtung gewährleistet. Grundstücksgrößen für freistehende Wohngebäude lassen sich im Spektrum zwischen 450qm und 800qm nahezu beliebig zuschneiden, die durch einen 'Gartenweg' auch rückwärtig zu betretenden Reihenhausbereiche bieten Raum für Parzellengrößen zwischen 230qm und 400qm. Die Tiefe der Grundstücke bewegt sich zwischen 32 und 39 Metern, die Breite ist abhängig vom jeweiligen Gebäudetyp.

Die Baufelder der Reihenhausbereiche sind so angeordnet, dass eine sieben Meter tiefe Vorgartenzone verbleibt, die ausreichend Fläche für ein oder zwei Stellplätze, Bepflanzungen, Müllboxen, Vorbauten etc. bietet. Der Gartenbereich ist durch einen Gartenweg erschließbar und läßt im hinteren Bereich die Möglichkeit zur Errichtung von Nebenanlagen sowie einer Garage offen (vgl. auch Flächenbelegungsbeispiel in nachfolgender Abbildung).





IV.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsführung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein rastermäßiges, hierarchisiertes Straßennetz mit zwei Anbindepunkten an die äußeren Erschließungsstraßen für alle Straßenverkehrsarten (Wilhelm- und Bahnhofstraße) und einer weiteren für den nicht motorisierten Verkehr (Wilhelmstraße).

Das Profil der Haupterschließungsstraßen (Planstraßen A und B) erlaubt bei einer Fahrbahnbreite von je 5 m plus einseitigem Gehweg und kombiniertem Park-/Grünstreifen die Anlage von öffentlichen Stellplätzen in Längsaufstellung sowie die Einordnung einseitig straßenbegleitender Bäume. Bei einer Entwurfsgeschwindigkeit von 30 km/h wird der Begegnungsfall Lkw-Pkw zugrundegelegt.

Abbildung 13:

Querschnitt und Profil der Erschließungsstraße A

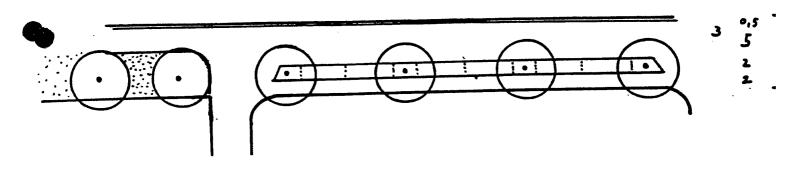
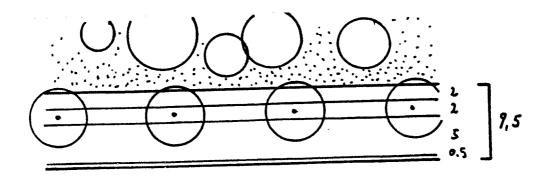


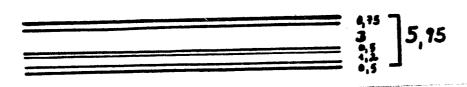
Abbildung 14 : Querschnitt und Profil der Erschließungsstraße B



Die innenliegenden Anliegerstraßen (Planstraßen C / D) verfügen als Mischverkehrsflächen über einen Querschnitt von 5,95m. Die Erschließungsstraßen sind im Zweirichtungsverkehr befahrbar und erlauben ebenfalls den Begegnungsfall Lkw-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit.

Abbildung 15:

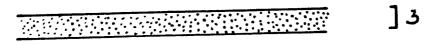
Querschnitt und Profil der Erschließungsstraßen C/D:



Anliegerwege zur rückwärtigen Erschließung der Reihenhausbereiche (E) sowie in öffentlichen Grünflächen verlaufende Wege (Fuß / Rad: F) werden nicht als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen; diese gehen im Baugrundstück bzw. in der Grünfläche auf.

Abbildung 16:

Querschnitt und Profil der Wege E und F:





Straßenbegleitgrün ist ausschließlich für die beiden Haupterschließungsstraßen in Form einer einseitigen Baumreihe angedacht.

Stellplätze sind vorwiegend auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Darüberhinaus bieten die beiden Haupterschließungsstraßen Raum für die Einordnung von ca. 30 öffentlichen Stellplätzen.

IV.5 Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Stromversorgung kann anknüpfend an die Versorgungsleitungen der EWG-Wohnblöcke gewährleistet werden. Anschlüsse an das Trink- und Schmutzwassernetz sind grundsätzlich in der Bahnhofstraße möglich, bedürfen im einzelnen jedoch der genauen Abstimmung. Zur Gewährleistung der Straßenbeleuchtung wird aufgrund des geringeren Aufwandes die Errichtung eines neuen 'Straßenbeleuchtungsschrankes' im Plangebiet empfohlen. Telekommunikationskabel liegen in der Wilhelmstraße an. Die Müll- und Wertstoffentsorgung ist durch Abfuhr entlang der Erschließungsstraßen zu realisieren; ein Standort für Wertstoffcontainer ist an der südwestlichen Ecke des Friedhofs zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt worden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zur Versickerung zu bringen. Sowohl im Bereich der Straßenverkehrsflächen als auch auf den Reihenhausgrundstücken ist dies aufgrund der relativ hohen Versiegelung am günstigsten durch Einbau einer Rohrrigole zu gewährleisten. Bei einer beispielhaften Grundstücksgröße von 360qm mit einer Maximalversiegelung von 60% (vgl. Abb. 12) ist bei den anstehenden Bodenverhältnissen (Sandboden bis zu einer Tiefe von ≥3m, angenommener k+Wert 100 x 10⁻⁶) ein Rigolenrohr mit einer Länge von 12m zu verlegen.

IV.6 Grünflächen und Bepflanzungen

Im Plangebiet werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt, und zwar ein zehn Meter breiter Streifen entlang der Friedhofsmauer sowie ein ebenfalls (durchschnittlich) zehn Meter breites Freiraumband als südliche Begrenzung der Baugebiete. Die vorhandenen Großgehölze werden weitgehend erhalten und mit einer Pflanzbindung gesichert.

Den südlichen Abschluss des Plangebiets bilden die als private Grünfläche festgesetzten (bereits im Bestand vorhandenen) Grabelandflächen.

Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke bilden sich erfahrungsgemäß als Hausgärten - durchsetzt mit Nebenanlagen - heraus.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Friedhofsmauer wird mit Wildrasen eingesät; Strauch- oder Baumpflanzungen sollen auf dieser Fläche nicht vorgenommen werden, um der Friedhofsmauer ihre ortsbildprägende Dominanz und auch ihre Bedeutung für wärmeliebende Tier- und Pflanzengesellschaften zu belassen. Teil der öffentlichen Grünfläche ist eine Wegeführung für den nicht motorisierten Verkehr, die insbesondere auch den vorhandenen Zugang zum Friedhof erschließt.

Die öffentliche Grünfläche südlich der Baugebiete wird mit insgesamt 15 Obstbäumen, wahlweise in Gruppen oder linear, bepflanzt.

Neben den geplanten knapp 30 Straßenbäumen entlang der beiden 'Haupter-schließungsstraßen' gewährleisten insbesondere die zu erbringenden Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken eine gewünschte Durchgrünung und Vegetationsanreicherung innerhalb der Baugebiete. So erhalten die Baugebiete WA 5 und WA 6 durch Gehölzpflanzung im Vorgartenbereich auch für den öffentlichen Straßenraum wirksame Baumreihen; in den Gartenbereichen der Wohngrundstücke bilden Hecken und Einzelbäume einen vernetzten, standortgerechten Gehölzbestand.

Berücksichtigung naturhaushaltlicher Belange

Die Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens stellen gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Grünordnungsplans (vgl. auch Kap. IV.7.2) in der Summe einen Eingriff dar, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht ausgleichbar ist. Trotzdem soll dem innerstädtischen Bauvorhaben aufgrund seiner stadtstrukturell günstigen Lage der Vorzug gegenüber weiteren Neubaugebieten im Übergangsbereich zur Landschaft, die einer zunehmenden Suburbanisierung der Stadtregion Eisenhüttenstadt Vorschub leisten, gegeben werden.

IV.7.1 Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung

Grundsätzlich schreibt § 1a BauGB 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 des Naturhaushalts und seiner Schutzgüter zu erreichen sind.

Die nach dieser Prüfung verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind durch Ausgleichsmaßnahmen inner- und gegebenenfalls auch außerhalb des Plangebiets 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 § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung 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-/Kompensationsmaß-nahmen).

Im einzelnen werden auf Basis des Grünordnungsplans die für den Naturhaushalt zu beachtenden Belange in den folgenden Kapiteln ausgeführt.

IV.7.2 Analyse und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist auf Grund seiner komplexen naturhaushälterischen Funktion im Bestand als wertvoll einzustufen. Das geplante Bauvorhaben bewirkt einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt und in die einzelnen Schutzgüter von Natur und Landschaft.

Die Schutzgüter 'Boden' und 'Wasser' erfahren insbesondere aufgrund der geplanten Neuversiegelung von ca. 0,55 ha für Straßenverkehrsflächen sowie ca. 1,42 ha für Wohngebäude und deren Nebenanlagen Beeinträchtigungen.

Die Neuversiegelung von 0,55 ha Verkehrsfläche soll durch Pflasterung der Straßen, Pflanzung von Bäumen und sonstigem Straßenbegleitgrün ausgeglichen werden. Der entstehende Pflanzstreifen soll gleichzeitig der Regenwasserversickerung dienen.

Des weiteren werden bzw. wurden ca. 0,25 ha vollversiegelter Flächen im Bestand (z.B. ehem. Gewerbebaracke) entsiegelt. Es ist davon auszugehen, dass der durch die öffentlichen Straßenbaumaßnahmen induzierte Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt innerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.

Da im Plangebiet nur geringfügige weitere Entsiegelungspotentiale (Rückbau verdichteter Bereiche des Verkehrsschulgartens und des Sportplatzes sowie verdichteter Wege) vorhanden sind, ist der Kompensationsbedarf für die Eingriffe, die aus der Neuversiegelung von Bauflächen (ca. 1,42 ha) resultieren, in Form von grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Reduzierung der baulichen Auslastbarkeit der Grundstücke, Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Baugrundstücken, Pflanzgebote etc.) soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes zu minimieren bzw. auszugleichen. Entsiegelungen auf Ausgleichsstandorten außerhalb des Plangebiets werden aufgrund der inselhaften Lage des Untersuchungsgebietes und der anthropogenen Vorprägung des Gebietes in einem Kompensationsverhältnis von 2: 1 angerechnet. Es verbleibt ein Ersatzbedarf von 0,41 ha Entsiegelungsfläche außerhalb des Plangebiets.

Der Eingriff in das Schutzgut 'Arten und Biotope' wird insbesondere dadurch bestimmt, dass die im Plangebiet vorkommenden ca. 1,35 ha Sandtrockenrasen sowie 1.300qm Laubgebüsche trockenwarmer Standorte nicht gesichert werden können und vollständig verloren gehen. Dieser Verlust kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden; ein naturschutzfachlich adäquater Ausgleich erscheint daher nur durch die Entwicklung zusätzlicher Offenlandbiotope außerhalb des Plangebiets möglich.

Im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen gehen anteilig neben den 0,21 ha Sandtrockenrasen auch 0,06 ha Laubgehölzbüsche, 0,19 ha Mietergärten, 0,2 ha Freiflächen im Siedlungsbereich und 0,04 ha offene Wege verloren; außerdem müssen sieben Bäume gefällt werden, zwei davon in der Allee der Bahnhofstraße.

Der durch Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau) verursachte Eingriff in die Schutzgüter 'Arten und Biotope' sowie 'Klima und Luft' kann nach Maßgabe des Grünordnungsplans u.a. durch die Anpflanzung von mindestens 30 Straßenbäumen, die Anlage von ca. 1.250 m² Straßenbegleitgrün inclusive 300 m² Sträuchfläche sowie die Neupflanzung von (mindestens) 15 Obstbäumen auf der im südlichen Plangebietsteil befindlichen Grünfläche (Biotoptyp 'Ruderale Pioniervegetation') innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Dem aus der wohnbaulichen Flächeninanspruchnahme resultierenden Eingriff in ca. 2,36 ha hoch- bis mittel-wertvolle Biotope steht ein angestrebter Ausgleich in Form der Pflanzung von ca. 170 - 210 Bäumen und ca. 900 lfm. Hecken sowie Fassadenbegrünungen an Nebengebäuden gegenüber.

Es ist ersichtlich, dass der durch die wohnbauliche Inanspruchnahme verursachte Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar ist.

Zur Ermittlung des Ausgleichsumfanges außerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in die Mietergärten sowie der Verlust von Laubgehölzen und Einzelbäumen durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen sind.

Es verbleibt ein Ersatzbedarf zur Entwicklung einer Gras- und Staudenflur mit Säumen trockenwarmer Standorte außerhalb des Plangebiets. Der Grünordnungsplan legt aufgrund der anthropogenen Prägung und des relativ geringen Entwicklungszeitraums des Sandtrockenrasens im Plangebiet ein Kompensationsverhältnis von flächenmäßig 1: 1,5 zugrunde. Folglich ist der Verlust von 1,35 ha Sandtrockenrasen (plus ca. 0,13 ha Laubgehölze trockenwarmer Standorte) durch Pflege und Entwicklung von Gras- und Staudenfluren (einschließlich Gehölzsäume trockenwarmer Standorte) in einem Umfang von ca. 2,25 ha Fläche außerhalb des Plangebiets kompensierbar.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes <u>'Landschaftsbild / Erholung'</u> ist durch den Verlust von 11.772m² Mietergartenfläche, durch den Verlust des Verkehrsschulgartens, eines Drittels des Schulsportplatzes sowie einer Bolzwiese verbunden. Zudem werden bestehende bedeutsame Wegeverbindungen unterbrochen.

In erheblichem Maße wird somit den aktuellen Nutzern des Gebietes ein Teil langjährig erfahrener Lebensqualität entzogen. Da es sich bei den Nutzern zum Teil um Bewohner der benachbarten Wohngebäude an der Wilhelmstraße handelt, verlieren diese ein Stück gelebten Wohnumfeldes einschließlich der gewohnten gemeinschaftsfördernden nachbarschaftlichen Beziehungen.

Die Zunahme der Bevölkerung um voraussichtlich rund 165 EW wird zusätzlich zu einer Erhöhung des Nutzungsdruckes auf benachbarte Freiflächen führen. Anzunehmen ist, dass das geringe Potential an siedlungsöffentlichen Freiflächen im Bereich der bestehenden Zeilenbebauung, an den öffentlichen Straßen, entlang der Friedhofsmauer und im Süden des Plangebietes nicht im vollen Umfang den Bedarf an wohnungsnahem Freiraum zu Zwecken der Kurzzeiterholung decken kann.

Zum Teil-Ausgleich dieser Beeinträchtigungen wird u.a. auf Ebene des Flächennutzungsplanes eine Ersatzfläche 'Sondergebiet: Verkehrsschulgarten' im Bereich nördlich des Autodroms an der Eisenbahnstraße vorgehalten. Die mit einer Verlagerung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft bedürfen eines gesonderten Verfahrens mit eigenständiger Begutachtung. Die Bereithaltung eines inneren

Wegenetzes und die Verknüpfung mit dem Umgebungsbereich soll der Schaffung neuer Wegeverbindungen dienen.

Als Ausgleich der bilanzierten Beeinträchtigung wird außerhalb des Plangebiets - möglichst in unmittelbarer Nähe - eine ca. 2.000 m² große Grünfläche mit Bolz und Spielplatz als erforderlich angesehen.

IV.7.3 Im Grünordnungsplan vorgeschlagene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der durch das geplante Vorhaben auftretenden Konflikte zwischen den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege und den vorbereiteten Eingriffen in den Naturhaushalt (vgl. Kap. IV.7.2) werden im Grünordnungsplan sinngemäß folgende Vermeidungs, Minderungs-, Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

IV.7.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

- Erhaltung von Gehölzbeständen und Einzelbäumen, Schutz und Sicherung der Flächen während der Bauzeit gemäß DIN 18920 (z.B. Hecke an der Friehofsmauer, Pappeln). Bei Fällung oder starker Schädigung festgesetzter Bäume sind auf den jeweiligen Grundstücken Ersatzpflanzungen zu leisten.
- Erhaltung der Mietergartenflächen einschließlich der Gehölzbestände außerhalb der Baugebiete als Rudiment der ehemaligen Nutzung

IV.7.3.2 Minderungsmaßnahmen

- Pflanzung und Unterhaltung von Straßenbäumen zur Gliederung, Gestaltung und Akzentuierung des Straßenraumes. So sollen an den Planstraßen A und B mindestens 30 standortgerechte Laubbäume I. Ordnung (vgl. Pflanzliste 1 Stammumfang (STU) 16 18 cm) in einem Abstand von jeweils 10m gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Die Pflanzstreifen müssen mindestens 2m Breite aufweisen. Des weiteren sind die Baumstandorte als offene Vegetationsfläche von mindestens 6m² Größe herzurichten und durch Unterpflanzen mit bodendeckenden Sträuchern gegen Befahren und Betreten zu sichern.
- Begrünung geplanter Grünanlagen durch Einsaat unbefestigter Flächen (z.B. südlich der Friedhofsmauer) mit Wildrasen.
- Reduzierung der baulichen Auslastbarkeit von Grundstücken sowie der Flächenversiegelung durch Absenken der Grundflächenzahl (GRZ) in den Allgemeinen Wohngebiet von 0,4 auf 0,25, gleichzeitig Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ auf kumuliert max. 0,39.
- Pflanzung und Erhaltung von Bäumen im Vorgartenbereich zur Gliederung und Gestaltung der Baugebiete. So sollen innerhalb der Baugebiete WA 5 und WA 6 je ein standortgerechter Laubbaum (Zierapfel, StU 16-18 cm) im Vorgarten gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
- Versickerung / Verdunstung von unbelastetem Niederschlagswasser der überbauten Flächen zur Minderung des Versiegelungseffektes, zur Förderung der Grundwasserneubildung und zur Erhöhung der Verdunstungsrate.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Straßen, Wege und Stellplatzflächen zur Verringerung des Versiegelungseffektes.

IV.7.3.3 Kompensationsmaßnahmen

- Pflanzung und Erhaltung von Obstbäumen auf den Grundstücksflächen zwecks Gliederung und Gestaltung der Baugebiete. So sollen innerhalb der Baugebiete je angefangene 100m² zulässiger überbaubarer Grundfläche ein Obstbaum (alte, regionaltypische Sorten, StU 8-10 cm) gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
- Heckenpflanzungen an den Grundstücksgrenzen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Anreicherung der Baugebiete. Innerhalb der Baugebiete WA 5 und 6 soll entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen eine Strauchreihe im Abstand von 1,5m (einheimische Sträucher der Pflanzliste, Wuchshöhe von 1,5 bis 2,0m) angepflanzt und dauerhaft erhalten.werden.
- Flächenbegrünungen von Garagen und Stellplätzen zur Gliederung, Gestaltung und ökologischen Anreicherung der Baugebiete. Innerhalb der Baugebiete WA 1 bis 4 sollen bei der baulichen Inanspruchnahme der rückwärtigen Stellplatz- und Garagenbereiche bei Garagen flächige (Fassaden-) Begrünungen, bei Stellplätzen Eingrünungen mit einheimischen Sträuchern der Pflanzliste vorgenommen werden. Die Sträucher sind einreihig im Abstand von 1,5m mit einer Wuchshöhe von 1,5 bis 2,0m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die flächigen Begrünungen an Garagen sind mit Selbstklimmern oder Rank- und Schlingpflanzen (Pflanzabstand 1 Stück/1,5 lfm.) vorzunehmen.
- Rückbau von Gartenlauben und gewerblichen Bauten zur Schaffung von Vegetationsflächen sowie zwecks ökologischer und gestalterischer Aufwertung.
- Pflanzung von Obstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebiets. Auf den vegetationslosen Flächen sind Obstbäume (alte regionaltypische Sorten, StU 10 -12 cm, 100 m² pro Baum) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind gegen Befahren zu schützen.
- Altlastensanierung zur Beseitigung der Störung des Stoffhaushaltes und der Beeinträchtigung des Bodenlebens.

IV.7.3.4 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

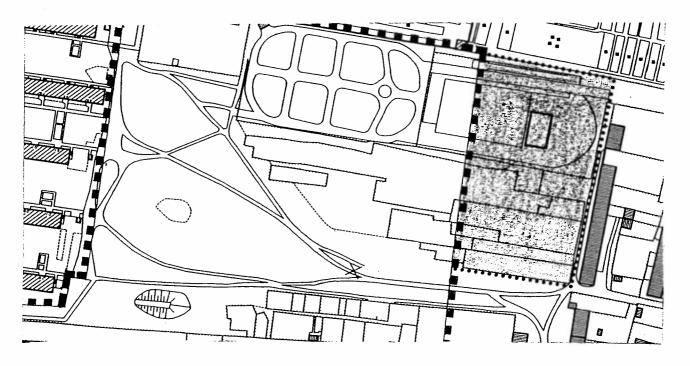
Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt als 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' bzw. als 'Grünfläche' [E 2], als "Fläche für die Landwirtschaft' [E 3] sowie als 'Wohnbaufläche' bzw. 'Sportplatz' [E 1] dargestellt.

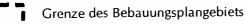
Die dem gemäß § 36 BbgNatSchG erteilten Bescheid der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG entstammende Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets (südlich der Landesfeuerwehrschule) ist ebenfalls als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' bzw. als "Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt.

 Ausgleichsfläche zur Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut 'Landschaftsbild und Erholung' [E 1]

Zum Ausgleich der bilanzierten verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes 'Erholung' und zur Deckung der Defizite an siedlungsnahen Freiflächen einschließlich der Teilinanspruchnahme des Schulsportplatzes bieten sich die verbleibenden unbebauten Flächen zwischen den Scheunenreihen und der östlichen Plangebietsgrenze an (Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 18, Flurstück 1058 -Katasterstand: 11/1996-). Der Flächenumfang beläuft sich auf 1,15 ha, davon stehen 0,29 ha für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung.

Abbildung 17: Ausgleichsfläche ,E 1'





Ausgleichsfläche "E 1'auf dem Flurstück 1058 tlw. (Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt)



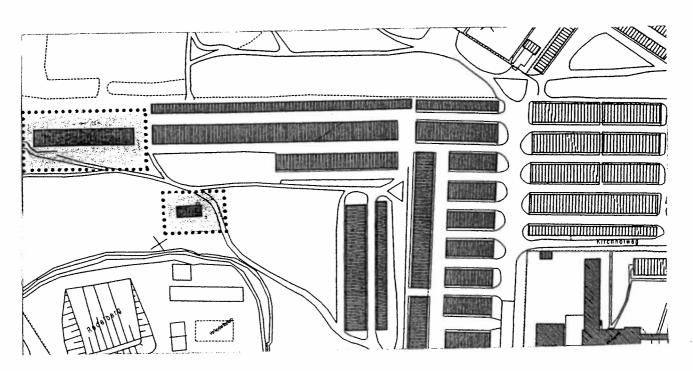
Auf dieser aktuell durch den Schulsportplatz (anteilig ca. 5.600 m²), Grabeland (ca. 5.600 m²) und Sandwege (ca. 300 m²) belegten Fläche sollten neben einer dauerhaften Einordnung des Schulsportplatzes eine Grünfläche mit Bolz- und Spielplatz in einer Größe von ca. 2.000 m² angelegt werden. Hierfür werden folgende Einzelmaßnahmen vorgesehen:

- 1. Rückbau der Grabelandflächen
- 2. Anlage eines ca. zehn Meter breiten Krautsaumes (Wildraseneinsaat) entlang der Friedhofsmauer in Verlängerung der entsprechenden Fläche innerhalb des Bebauungsplangebietes (900 m²).
- 3. Entwicklung einer Grünfläche aus überwiegend sandtrockenrasentypischen Pflanzen (ca. 1.000m²)
- 4. Pflanzung von 10 Obstbäumen (Hochstamm, regionaltypische Sorten, StU 10 bis 12 cm)
- 5. Anlage eines Bolz- und Spielplatzes (ca. 1.000 m²)
- Wegevernetzung des Gebietes mit der Umgebung

 Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter 'Boden und Wasser' 1F 21

Die zur Kompensation von nachhaltigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser vorgesehene Maßnahmenfläche (Gemarkung Eisenhüttenstadt, Flur 19, Flurstück 971 -Katasterstand: 02/2000-) befindet sich westlich der Berliner Straße. Es ist eine mit Garagen und versiegelten Zufahrten gekennzeichnete Fläche. Mit der stark verschmutzten Anlage geht zugleich eine hohe Beeinträchtigung des Ortsbildes einher. Zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter 'Boden und Wasser' ist eine Fläche von 0,41 ha dauerhaft zu entsiegeln (vgl. Kap. IV.7.2). Die Fläche des Garagenkomplexes ist im Flächennutzungsplan als 'Grünfläche' dargestellt. Der Abriss der Garagen wurde durch die Stadt bereits im Jahre 1998 realisiert. Zusätzlich sind die vorhandenen wasserundurchlässigen Beläge aufzubrechen und der Unterbau aufzunehmen. Da sich auf diesen Flächen langfristig eine stabile Sandtrockenrasenvegetation entwickeln soll, sind entsprechend nährstoffarme Vegetationstragschichten einzubauen.

Abbildung 18: Ausgleichsfläche, E 2'



Ausgleichsfläche "E 2'auf dem Flurstück 971 tlw. (Flur 19, Gemarkung Eisenhüttenstadt)

Maßstab: 1:2.500

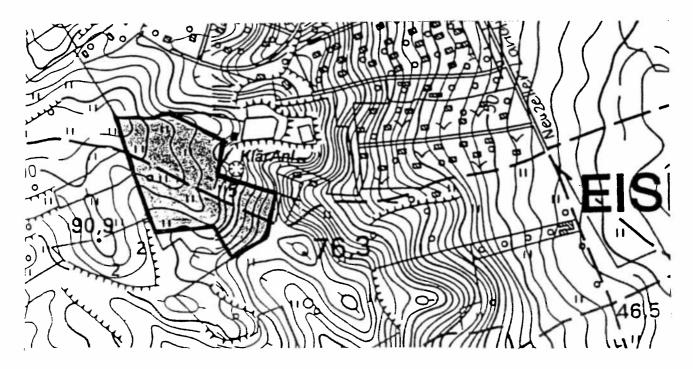
 Ausgleichsfläche zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter 'Arten und Biotope' sowie ,Klima und Luft' [E 3]

Ziel der Ausgleichsmaßnahme auf dem außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstück 424/1 tlw. (Flur 2, Gemarkung Eisenhüttenstadt) ist die Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen, die die im Plangebiet zu verzeichnenden Biotopverluste adäquat kompensieren und sich positiv auf das Schutzgut ,Klima und Luft' auswirken. Die Ausgleichsfläche hat eine Größe von ca. 2,25 ha und liegt im südlichen Teil des Landschaftsschutzgebietes ,Diehloer Berge'; im Flächennutzungsplan ist sie als ,Fläche für die Landwirtschaft dargestellt' und liegt – trotz Pacht durch einen landwirtschaftlichen Betrieb - aktuell brach. Das Gelände weist eine artenreiche Vegetationszusammensetzung auf, die aber durch anthropogene Einflüsse (z.B. Sandentnahme, Durchwegung, angrenzende gärtnerische Nutzungen) gestört ist; auch eine beginnende Ruderalisierung ist festzustellen.

Zur Verhinderung der weiteren Ruderalisierung soll die Fläche von Gehölzaufwuchs in ausgewählten Bereichen befreit und einer zielgerichteten Beweidung zugeführt werden; alternativ ist eine jährliche Mahd einschließlich Mähgutentfernung möglich.

Durch diese Maßnahmen soll die Gras- und Staudenflur des Trockenrasens durch Pflege oder Beweidung auf einer Fläche von zwei Hektar stabilisiert werden. Entlang der angrenzenden Kiefernwaldfläche soll sich durch Sukzession auf 0,2 ha Fläche ein artenreicher Waldsaum entwickeln; gegebenenfalls sind Initialpflanzungen mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation vorzunehmen (60-100cm hoch, in Gruppen mit Pflanzdichte 200-250 St./ha).





Ausgleichsfläche "E 3'auf dem Flurstück 424/1 tlw. (Flur 2, Gemarkung Eisenhüttenstadt)

Maßstab: 1:5.000

 Ersatzmaßnahmen zum Verlust von Sandtrockenrasen und Laubegebüschen trockenwarmer Standorte gemäß naturschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG

Zusätzlich zu den aus dem Grünordnungsplan im Rahmen der Abwägung zu integrierenden Regelungen bedarf es der Erfüllung der Nebenbestimmungen aus der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG gemäß § 36 BbgNatSchG.

Gegenstand des Bescheides (vgl. in der Anlage zur Begründung) ist eine außerhalb des Plangebiets durchzuführende Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Demzufolge wird im Verbund mit den Bebauungsplanvorhaben "Integriertes Recyclingzentrum" und "Mischgebiet Heuweg / Buchwaldstraße" südlich der Landesfeuerwehrschule eine insgesamt rund 20 Hektar umfassende Ruderalbzw. Sandtrockenrasenfläche durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu einem stabilen Sandtrockenrasen entwickelt. Der auf das Planungsvorhaben "Scheunenviertel-Wilhelmstraße" anzurechnende Flächenanteil beträgt zwei Hektar und kompensiert exakt den im Grünordnungsplan bilanzierten vollständigen Verlust von 1,35 Hektar Trockenrasen. Der Verlust von 1.300qm Fläche mit Laubgebüschen trockenwarmer Standorte ist – wie bereits im Grünordnungsplan vorgeschlagen (vgl. näher unter Kapitel IV.7.3.4 / E.1) – durch Anlage eines Gehölzsaumes auszugleichen.

Dieser durch die Untere Naturschutzbehörde am 01.08.2000 erteilte Bescheid enthält unter Bezugnahme auf die der Genehmigung zu Grunde liegende Eingriffs-/Ausgleichsbilanz folgende Auflagen als Nebenbestimmungen:

- Für die Entwicklung einer zwei Hektar großen Trockenrasenfläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Anlage einer mindestens acht Meter breiten, freiwachsenden Hecke ist ein Pflanzschema zu erarbeiten, welches ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- Die Bereitstellung der Flächen und die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Sandtrockenrasens ist für einen Zeitraum von 25 Jahren durch Grunddienstbarkeit bzw. städtebauliche Verträge abzusichern. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- Die Beseitigung der Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplans darf nicht in der Zeit vom 01.
 März bis 30. September erfolgen.
- Der Beginn und der Abschluss der Bauarbeiten sowie der Abschluss der Pflanzarbeiten sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

IV.7.4 Übernahme der vorgeschlagenen Maßnahmen in den Bebauungsplan

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches werden weitgehend in den Bebauungsplan übernommen und sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen (vgl. auch Kap. V) verbindlich geregelt.

Die vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen E 1, 2 und 3 außerhalb des Plangebiets (vgl. Kap. IV.7.3.4) können nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Der Kommune bzw. einem durch städtebaulichen Vertrag zu bindenden Erschließungsträger obliegt die öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur entsprechenden Umsetzung der im Rahmen der Abwägung festgestellten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets.

Die der naturschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG entspringenden Ausgleichsmaßnahmen brauchen nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Sie basieren auf strikter, übergeordneter naturschutzgesetzlicher Grundlage und sind eigenständig durchsetzbar.

Abweichungen vom Grünordnungsplan sind in folgenden Punkten zu verzeichnen:

- Die Zahl der zu pflanzenden Straßenbäume entlang der Planstraßen A und B wird nicht festgesetzt.
 Die Regelung eines maximalen Pflanzabstands von ca. 15m erfüllt das Ziel der Schaffung einer Baumreihe in angemessener Form, wenngleich somit nur maximal 26 anstatt der vorgeschlagenen 30 Bäume gepflanzt werden können.
- Dem Vorschlag der generellen Begrenzung der Grundflächenzahl inclusive Überschreitungsmöglichkeit auf ein Maß von 0,39 wird im Bebauungsplan nicht gefolgt, da die unterschiedlichen Bebauungsformen eine differenzierte Abstufung der zulässigen Versiegelung

- erfordern: So bedingen Reihenhausbaugebiete aufgrund der gewünschten erhöhten Verdichtung eine höhere Grundstücks-auslastung als Einzelhausparzellen. Im Gesamtdurchschnitt bleibt die Versiegelung aller Baugebiete allerdings unter einem Wert von 40% und geht daher mit der Zielsetzung des Grünordnungsplans konform.
- Keinen Eingang in den Bebauungsplan gefunden hat die vorgeschlagene Maßnahme zur Begrünung offener Stellplätze in den Gartenbereichen der Reihenhäuser. Aufgrund der geringen Größe der Reihenhausgrundstücke sowie der bereits umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen wird auf diese Regelung zugunsten der gestalterischen Freiheit der Grundstückseigentümer verzichtet.
- Nicht vollständig gefolgt wird auch dem Vorschlag der für alle Baugrundstücke auferlegten Pflanzung 100qm zulässiger Versiegelung. Insbesondere bei Obstbaumes je angefangener Reihenhausgrundstücken könnte dies aufgrund des höheren Überbauungsgrades dazu führen, dass drei Obstbäume auf den sowieso knapp bemessenen Freiflächen gepflanzt werden müssen und folglich eine wohnergänzende Nutzung der gebäudezugehörigen Freiflächen stark beschnitten wird. Zugunsten der Grundstücksnutzung durch die zukünftigen Bauherren wird das Pflanzgebot so gefasst, dass ein Obstbaum je volle 100qm zulässiger Versiegelung oder wahlweise ein Laubbaum je angefangener 200qm Versiegelung gepflanzt werden muss.
- Die im Grünordnungsplan dargelegten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfahren keine vollständige Umsetzung. Im Zuge der planerischen Abwägung verzichtet die Stadt Eisenhüttenstadt auf Teile der unter Kap. IV.7.3.4 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen in nachfolgend begründetem Ausmaß:
 - [E 1]: Quantitative Verringerung der Beräumung von Grabeland sowie der Zahl zu pflanzender Obstbäume (fünf statt zehn) im Zusammenhang mit der Verlagerung des Sportplatzes.
 - [E 3]: Verzicht auf pflegegestützte Entwicklung einer Gras- und Staudenflur einschließlich Waldsaum; stattdessen Entwicklung einer Sandtrockenrasenfläche an anderer Stelle und verstärkte Anpflanzung von Gehölzen im Zusammenhang mit der Ausgleichsmaßnahme E1.

zu E 1:

gemäß Mindest-Schulsportplatz hat überplanten teilweise den für raumprogrammempfehlung des Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport (Stand 1997) für Real- und Grundschule gemeinsam einen Flächenbedarf von rund 5500qm. Aufgrund des zukünftigen Wegfalls der Realschule 'J.W. v. Goethe' ist nach Angaben des Fachamtes eine 3745qm große Fläche zur Unterbringung aller erforderlichen Anlagen (Freispiel- und Gymnastikfläche, Laufbahnen, Weit- und Hochsprunganlage etc.) zuzüglich einer Vorhaltefläche von 1500qm für eine Schulsporthalle ausreichend. Folglich verringert sich auch das zu beräumende Grabelandareal. Die Reduzierung zu pflanzender auf der anzulegenden Grünfläche lässt mehr Raum zur Entwicklung Offenlandgesellschaft, die potentiell auch einen Lebensraum für sandtrockenrasentypische Gräser und Stauden darstellt. Zudem sollen Gehölze verstärkt in den Randbereichen von Sportplatz und Grünfläche angepflanzt werden (vgl. hierzu auch nachfolgend).

Die Ausgleichsfläche E 3 ist leider nicht in kommunalem Eigentum, sondern wurde inzwischen dem Bund zugeordnet. Insofern liegt eine Verfügbarkeit der Fläche und eine davon abhängige Durchführbarkeit der Maßnahme sowie die Refinanzierbarkeit entstehender Kosten im Sinne des § 135a BauGB nicht vor. Die Stadt Eisenhüttenstadt präferiert zudem neben der Entwicklung einer (anteilig) zwei Hektar großen Sandtrockenrasenfläche eine Konzentration der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auf die beiden Standorte E 1 und E 2; da der Schulsportplatz aufgrund der erforderlichen Verlagerung sowieso einer Neugestaltung bedarf, bietet sich hier aus Sicht der Stadt Eisenhüttenstadt zweckmäßigerweise eine Ausweitung grünordnerischer Maßnahmen im Vergleich zum Grünordnungsplan an. So definiert auch der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt 'linienhafte Gehölzbestände' als zu den artenreichsten Flächen der Stadt Eisenhüttenstadt gehörig.

Der Verlust des im Plangebiet vorkommenden Sandtrockenrasens wird zwar nicht durch die ursprünglich im Grünordnungsplan vorgesehene Maßnahme ausgeglichen, ein gleichwertiger schutzgutbezogener Ersatz wird jedoch nachweislich durch die Entwicklung einer Ruderal- bzw. Sandtrockenrasenfläche südlich der Landesfeuerwehrschule zu einem stabilen Sandtrockenrasen erbracht.

Abbildung 20:

Sammelausgleichsfläche südlich der Landesfeuerwehrschule zur Entwicklung einer anteilig 2 ha großen Sandtrockenrasenfläche gemäß Bescheid der naturschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 01.08.2000



Sammelausgleichsfläche südlich der Landesfeuerwehrschule

Maßstab: 1:10.000



Zusätzlich zu dieser adäquaten Entwicklung von Offenlandbiotopen ist auch die Neuanlage von Gehölzflächen aus Bäumen und Sträuchern inclusive Strauchmantel und Krautsaum vorgesehen: Begleitend zur Neuanlage des Schulsportplatzes soll also ein dreireihiger Gehölzsaum mit einer Mindestbreite von acht Metern durch Pflanzung von Heistern, Sträuchern und Bäumen heimischer, standortgerechter sowie autochthoner Arten (vgl. Pflanzlisten) auf einer Fläche von insgesamt 2000 qm um den Sportplatz und den Bolz- und Spielplatz (also auf ca. 250 laufenden Metern) entstehen. Der Gehölzsaum soll einen Pflanzabstand von 1,5 m zwischen den Sträuchern aufweisen und auf Dauer erhalten werden. Dabei ist sicherzustellen, dass mindestens sieben verschiedene Straucharten verwendet werden, wobei keine einen Anteil von 20 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Weiterhin sind in dem Gehölzsaum 10 Laubbäume anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Unter den Prämissen der anthropogenen Vorprägung des Plangebiets, der auch landesplanerisch erwünschten Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Wohnbauflächen verzichtet die Stadt Eisenhüttenstadt auf einen geringen Teil der im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen und bemüht sich, neben der ersatzweisen Entwicklung einer Sandtrockenrasenfläche durch Bündelung grünordnerischer Maßnahmen an den verbleibenden Standorten den Eingriff in Natur und Landschaft weitgehend auszugleichen.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Belange von Natur und Landschaft angemessen gewürdigt werden; auch im Sinne einer zügigen, rationellen und möglichst kostensparenden Entwicklung von Wohnbauland wird unter Verweis auf die angestrebte Förderung kostensparenden Bauens zugunsten weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 5 Nr.2 BauGB) von einer hundertprozentigen Integration des Grünordnungsplans in den Bebauungsplan abgesehen.

IV.8 Kinderfreundlichkeitsprüfung

Gemäß Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Mai 1998 verpflichtet sich die Stadt Eisenhüttenstadt, Entscheidungen der Stadtverwaltung im Rahmen einer 'Kinderfreundlichkeitsprüfung' auf (negative) Nebenfolgen für Kinder zu untersuchen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans bedingt dies die Reflektion des Planentwurfs im Lichte der in der Kinderfreundlichkeitsprüfung verankerten Prüfkriterien zu den Themenkomplexen 'Wohnumfeldgestaltung', 'Stadtplanung' und 'Verkehrswesen'. Dies wird anhand der relevanten Prüffragen nachfolgend verbal-argumentativ untersucht:

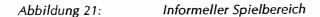
Wohnumfeldgestaltung / Stadtplanung:

Am planerischen Prozeß wurden bzw. werden Jugendliche und Kinder vor Ort nur mittelbar einbezogen. Sie haben - wie jede Bürgerin und jeder Bürger - die Möglichkeit, ihre Belange im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einzubringen. Eine gesonderte Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist aufgrund der straffen terminlichen und inhaltlichen Rahmenvorgaben nicht beabsichtigt.

Das Plangebiet hat aktuell große Bedeutung für das Spiel und die Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen.

Neben den (untergenutzten) Flächen des Verkehrsschulgartens und des Schulsportgeländes, die bei Umnutzung die Bereitstellung entsprechender Ersatzstandorte induzieren, sind insbesondere die scheinbar ungenutzten Frei- und Brachflächen bedeutsam für spielerische Aneignung durch Kinder und Jugendliche. Diese Flächen gewinnen ihre Qualität durch ihre Nutzungsoffenheit und Multifunktionalität; sie sind Orte, die 'unfertig' sind und daher spontane Veränderung und auch ein Maß an Vandalismus verkraften. Für das Kinderspiel und für Jugendliche bieten sie Raum für laute und auch 'schmutzige' Beschäftigungen, Spiel- und Verhaltensabläufe sind nicht reglementiert, die Aktivitäten bleiben der Kreativität der Nutzer überlassen.

Im Gebiet selbst finden sich eine Vielzahl von Spielspuren (Trampelpfade, Verstecke etc.), insbesondere der angeschüttete Hügel in Nähe des Wohngebäudes 'Wilhelmstraße 56-62' ist erkennbar häufiges Spielobjekt (vgl. auch nachfolgende Abbildung).





Durch die Überplanung des Geländes als Wohnbaugebiet wird ein Großteil der Flächen der öffentlichen Nutzung entzogen, die für Kinder und Jugendliche bedeutsamen Freiraumqualitäten gehen dadurch unweigerlich verloren.

Eine gewisse Kompensation erfahren sie durch die Erhaltung öffentlicher Grünflächen, in die Spielangebote eingeordnet werden können; aufgrund der erhöhten sozialen Kontrolle werden diese allerdings automatisch stärker reglementiert sein.

Mittelfristig bleiben östlich an das Plangebiet angrenzend noch (mehr oder weniger) naturbelassene Freiflächen erhalten, die einem spontanem Spiel und Aneignung zur Verfügung stehen.

Einen Wert für Kinderspiel haben gewiss auch die entstehenden Wohnbauflächen: Die zukünftig zur Bebauung vorgesehenen (Wohn-) Grundstücke verfügen über ausreichend Fläche, so dass auch hier Spielmöglichkeiten im Einzugsbereich der Wohngebäude bestehen. Zudem sind die Bauflächen so angeordnet, dass die gebäudezugehörigen Freiflächen auf der jeweils straßenabgewandten Seite liegen. In diesen Bereichen unterliegen spielende Kinder keiner Gefährdung durch motorisierten Verkehr.

Verkehrswesen:

Alle neugeplanten Straßen sind als 'Mischverkehrsfläche' (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt und gewährleisten eine Gleichberechtigung sämtlicher Verkehrsteilnehmer auf der gesamten Straßenfläche; die beiden Haupterschließungsstraßen werden zudem über einen einseitigen Gehweg verfügen. Die explizite Berücksichtigung jugendtypischer Freizeitaktivitäten (z.B. Inlineskating) ist aufgrund des Straßencharakters als 'Anliegerstraße' verzichtbar. Ein Zuparken der Gehwege ist wegen der eigenständigen Ausweisung der öffentlichen Stellplätze - eingegliedert in eine Baumreihe - praktisch ausgeschlossen.

Im Ergebnis der Anwendung der Prüfkriterien ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben 'Wilhelmstraße - Scheunenviertel' mit den Zielen der Kinderfreundlichkeitsprüfung nur bedingt vereinbar ist.

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 mit Ausnahme des bereits bebauten an die Bahnhofstraße angrenzenden Grundstücks (Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO) sämtlichst als Allgemeines Wohngebiet (WA gemäß § 4 BauNVO) ausgewiesen; die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 Abs.3 BauNVO) werden abgesehen von Betrieben 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 stören die beabsichtigte Nutzung am Standort keineswegs. Gleichwohl deren Etablierung aufgrund der Lage des Baugebiets eher unwahrscheinlich ist, spricht nichts gegen eine ausnahmsweise Zulässigkeit.

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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den stärker verdichteten Reihenhaus-Baugebieten WA 1 und WA 2 sowie im Mischgebiet MI 1 mit 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Die höhere Diche ist hier einerseits aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Bauland ausdrücklich erwünscht, und andererseits aufgrund der relativ kleinen Baugrundstücke auch erforderlich. Die beiden Doppelhaus-Baugebiete WA 3 und WA 4 wurden mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,25 versehen, die Einzelhausbereiche WA 5 und WA 6 durchgängig mit einer GRZ von 0,25. Selbst bei einem gemäß Entwurf kleinstmöglichen Einzelhausgrundstück von 440qm erlaubt die GRZ von 0,25 eine Gebäudegrundfläche von 110qm.

Die Überschreitungsmöglichkeit der jeweils zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze etc.) wurde abgestuft geregelt, um das Ausmaß der Flächenversiegelung in angemessener Weise zu steuern: Im WA 1 darf die zulässige GRZ um 60%, im WA 2 um 50% und in den WA 3 bis 6 um maximal 30% überschritten werden. Diese Festsetzungen bilden ein für die Wohnnutzung ausreichendes Maß und verhindern gleichzeitig das Entstehen unerwünscht großflächiger Baukörper.

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 0,7 und 0,8 bis 1,0.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse umreißt einen recht großes Spektrum: Einzelhäuser dürfen bis zu zwei Vollgeschosse haben, Doppel- und Reihenhäuser bis zu drei Vollgeschosse. Dabei bleibt offen, ob ein zweites oder drittes Vollgeschoss im Keller- oder im Dachbereich realisiert wird.

Korrespondierend zu der jeweils zulässigen Zahl der Vollgeschosse wurde in jedem Baugebiet zur Regelung der Höhenentwicklung der Gebäude eine maximale bauliche Höhe (Bezugspunkt Höhe Normal Null) festgesetzt. Diese Festsetzungen lassen genügend Spielraum und verhindern, dass aufgrund der großzügigen Vollgeschossregelung unerwünscht hohe Baukörper das Ortsbild stören. Durch die Höhenfestsetzung wird beispielsweise verhindert, dass bei einem Einzelhaus durch Anhebung des Kellers, Errichtung von zwei 'echten' Vollgeschossen und Ausbildung eines Steildaches unter Verwendung eines Drempels eine Firsthöhe von 12 Metern und mehr entsteht. Ein zweites Vollgeschoss in einem Einzelhaus wird aufgrund der Höhenreglementierung somit in der Regel im Dachraum liegen.

Technische Aufbauten wie Schornsteine, Belüftungsrohre, Antennen etc. sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Einer Regelung unterzogen wird auch das Maß der Überbauung der 'privaten Grünflächen' durch Gartenlauben. Hier wird inhaltlich analog der Regelungen des § 3 Abs.2 BKleingG vorgegangen, so dass Lauben höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz haben dürfen.



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

Bauweise:

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben; dabei können je nach Baugebiet Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Da die Reihenhausgruppen keine Länge von 50 Metern erreichen können, unterliegen auch diese der offenen Bauweise.

Dachformen, -eindeckungen und -neigungen sind recht unterschiedlich geregelt. Aufgrund der städtebaulichen Bedeutung müssen einzelne Reihenhausabschnitte bei einer Auswahl aus Sattel-, Flach- und Pultdach (SD, FD, PD) die gleiche Dachform aufweisen; die südorientierten Einzelhäuser (WA 6: SD) sind mit Satteldach auszubilden, die nordorientierten Gebäude (WA 5: SD, WD) mit Sattel- oder gewalmten Dächern.

Die Dachneigung der Steildächer in den Baugebieten WA 5 und 6 kann sich zwischen 25° bzw. 30° und 45° bei roter, brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung bewegen. Die Installation von farblich abweichenden Solar- oder photovoltaischen Anlagen in der Dachfläche ist grundsätzlich möglich.

Die Bauweise (Gebäudetyp) erfährt im Baugebiet eine klare Gliederung: In den WA 1 und 2 dürfen ausschließlich Reihenhäuser errichtet werden, in den Baugebieten WA 3 und 4 Reihen- oder Doppelhäuser, im Baugebiet WA 5 Einzel- oder Doppelhäuser, im Baugebiet WA 6 ausschließlich Einzelhäuser. Die Zuordnung der verschiedenen Gebäudetypen zu den Baugebieten folgt dem in Kap. IV.2 geschilderten städtebaulichen Konzept.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind fast durchweg durch Baugrenzen definiert. In den Baugebieten WA 1 bis 4 und WA 6 sind die Tiefen der Baufelder mit 12 Metern vorgesehen, im Baugebiet WA 5 sind dies 15 Meter. Der Abstand der vorderen Baugrenzen zur Verkehrsfläche beträgt in den Einzelhausbereichen vier Meter und in den Reihenhausgebieten sieben Meter beträgt.

Die Ausgestaltung der Baufelder ist nicht grundstücksbezogen und ermöglicht 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.

Gebäudeteile wie Erker, Balkone, Loggien, architektonische Gliederungen, Wintergärten, Freitreppen, die in der Breite maximal ein Drittel der anliegenden Gebäudeseite des Hauptbaukörpers einnehmen, sowie Vor- und Anbauten, die nicht über das Erdgeschoß des Hauptbaukörpers hinausragen und in ihrer Breite maximal die Hälfte der anliegenden Gebäudeseite des Hauptbaukörpers einnehmen, dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen in den WA 1 bis 4 um bis zu drei Meter und in den WA 5 und 6 um bis zu 1,5 Meter überschreiten.

In den Baugebieten WA 1 bis 4 wird durch Baulinien an den Gebäudekanten eine städtebaulich bedeutsame Raumbildung verbindlich geregelt. Ausnahmsweise dürfen diese Baulinien um einen halben Meter unter- oder überschritten werden; dadurch wird quasi ein Bereich von einem Meter vorgegeben, in dem die Gebäudekante liegen muss. Die städtebaulichen Zielsetzungen erlauben diese Variabiltät.

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

Wesentliche Bedeutung in jeglicher Bauleitplanung hat die 'Bodenschutzklausel' (§ 1a Abs.1 BauGB): gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 BauGB wird aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ein Flächenhöchstmaß von 800 qm für die in den Baugebieten WA 5 und 6 liegenden Wohnbaugrundstücke festgelegt (die Reihenhausgrundstücke können diese Größe sowieso nicht erreichen). Unterstützend wird geregelt, dass die Grundstücke im Baugebiet WA 5 eine Maximalbreite von 21 Metern haben können; dadurch wird vermieden, dass übergroße Abstände zwischen den einzelnen Baukörperen den geschlossenen Siedlungseindruck zerstören.

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 V.I.3) Einfluss.

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 separaten Garagen ist mit Ausnahme der Vorgartenbereiche und mit Einschränkungen in den Baugebieten WA 1 und WA 2 nahezu frei auf dem Grundstück plazierbar. In den Reihenhausgebieten ist der Aufstellung von Garagen ein sieben Meter breiter Streifen entlang der rückwärtigen Gartenerschließung vorbehalten (mit 'Ga, St' gekennzeichnete Flächen); ins Hauptgebäude integrierte Garagen unterliegen dieser Regelung selbstverständlich nicht. Offene Stellplätze sind entlang der Reihenhäuser bevorzugt vor dem Gebäude (mit 'St' gekennzeichnete Flächen im 'Vorgartenbereich) einordenbar (vgl. auch Abb. 10).

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

Aufbauend auf die Darstellungen unter Kapitel IV.4 werden die neuen Erschließungsstraßen als 'Verkehrsfläche: Besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich' mit dem Zusatz 'Mischverkehrsfläche' festgesetzt. Die entlang der Friedhofsmauer sowie südlich der Baugebiete vorgesehenen Fußwege gehen in die jeweilige Grünfläche ein und werden nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die im Plangebiet befindlichen, bereits bestehenden Straßen (vgl. Kap. III.3.2) werden im Grunde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und entsprechend ihrer Funktion als Öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt: Der Straßenanschluß an die Wilhelmstraße wird als 'Verkehrsfläche: Besondere Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt, die Teilflächen der Wilhelmstraße und der Bahnhofstraße als 'Straßenverkehrsflächen'.

Entlang der südöstlichen Begrenzung der Planstraße wurden bezüglich der angrenzenden Grundstücke Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Aufgrund des geplanten Straßenprofils (Planstraße A; vgl. Abbildung 11) mit Einordnung einer Baumreihe, öffentlicher Stellplätze sowie eines Fußweges sind Grundstückszufahrten an dieser Stelle unerwünscht und im übrigen auch nicht erforderlich.

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

In Benachbarung der Erschließungsstraßen (Planstraße A) wird an der südwestlichen Ecke des Friedhofs eine etwa vierzig Quadratmeter große Fläche als Fläche für die Abfallentsorgung ausgewiesen. Sie dient der Aufstellung von Wertstoffcontainern für die Entsorgung des neuen Wohngebiets und des Wohnbaubestands an der Wilhelmstraße. Die Fläche wurde an einer für den An- und Abtransport einigermaßen 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 Kap. IV.2 wurden die zu erhaltenden Grünräume des Plangebiets als 'Grünflächen' festgesetzt. Die Grünflächen entlang der Friedhofsmauer sowie südlich der Baugebiete wurden als 'Öffentliche Grünfläche' mit Zweckbestimmung als 'Parkanlage' sowie in Nähe der bestehenden Pappeln als 'Spielplatz' deklariert und teilweise mit Pflanzgeboten und -bindungen überlagert. Die öffentlichen Grünflächen können Erholungsfunktionen für die Bewohner übernehmen; trotz ihres geringen Anteils am gesamten Plangebiet kommt ihnen auch eine "Trittsteinbiotop"-ähnliche Funktion für Vögel, Wirbellose und Insekten zu.

Die auf den Flurstücken 923, 924 und 925 bereits bestehenden Garten- und Grabelandparzellen werden als 'Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gärten' dauerhaft gesichert. Die Zweckbestimmung 'Gärten' weicht bewußt vom Begriff des 'Kleingartens' ab und orientiert sich definitorisch an den Begriffsbestimmungen aus § 1 Abs.2 des Bundeskleingartengesetzes.

V.1.9 Flächen zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Unter Punkt IV.5 wurde die zukünftige stadttechnische Ver- und Entsorgung und die notwendige Sicherung weniger bestehender Leitungen über Leitungsrechte sowie geplanter Wege über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kurz erläutert. Bei dem als Fläche zur Begründung von Leitungsrechten gekennzeichneten Leitungsbestand handelt es sich um Leitungen, die nicht verlegt werden sollen oder können und die die entsprechenden Grundstücke als Transitleitung queren. Um die erforderliche Unterhaltung nebst etwaiger Reparaturen zu ermöglichen, wird zugunsten der jeweiligen Leitungsträger eine Fläche zur Begründung von Leitungsrechten freigehalten.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten von Grundstücksanliegern werden auf den rückwärtigen Flächen der Reihen- und Doppelhausgebiete gesichert, die zur Erschließung der Gartenbereiche auf die Überquerung anderer Grundstücke angewiesen sind. Da in den jeweiligen Fällen eine öffentliche Erschließung der Gärten einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern würde, werden Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten sowie Leitungsführungsrechte eingeräumt.

V.1.10 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 Kompensationsmaßnahmen 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.

Die Fläche für 'Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft' (öffentliche Grünfläche entlang der Friedhofsmauer) ist als Vegetationstyp

"Kräuterreiche Ruderalgesellschaft" durch die Einsaat von Wildrasen zu entwickeln bzw. zu erhalten. Dies trägt der Bedeutung des Saumes entlang der sonnenexponierten Friedhofsmauer mit hoher Bedeutung insbesondere für wärmeliebende Tierarten trocken-warmer Standorte Rechnung.

Um die Versickerung des Niederschlagswassers und die Verringerung des Oberflächenabflusses zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass das auf den Grundstücken bzw. auf den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken bzw. im Bereich der Verkehrsflächen zu versickern ist. Bei der Neuanlage von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten etc. außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur eine Teilversiegelung (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke) zulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen sind nicht 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.

V.1.11 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 Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Überwiegend erfolgt die räumliche Konkretisierung über einen graphisch zugeordneten (z.B. '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 jeweils drei Bäume in Reihe und auf der Pflanzfläche PF 2 15 Obstbäume anzupflanzen sind.

In den Planstraßen 'A' und 'B' ist östlich der Fahrbahn in einem Abstand von maximal 15 m eine Baumreihe mit einer Pflanzfläche von jeweils mindestens 6qm zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Sträuchern zu unterpflanzen.

Auf allen Baugrundstücken je volle 100 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Obstbaum bzw. je angefangene 200 qm überbaubarer Grundstücksfläche ein Laub- bzw. Nadelbaum zu pflanzen. In den Baugebieten WA 5 und WA 6 ist im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ('Vorgarten') auf jedem Grundstück ein Laubbaum in einem Mindestabstand von einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. In diesen Baugebieten ist weiterhin entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze eines jeden Grundstücks eine Strauchreihe aus mindestens sieben Straucharten in einem Anteil von je ≤20% zu pflanzen.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind oberirdisch sichtbare Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) innerhalb der für diesen Zweck umgrenzten Flächen an mindestens zwei Seiten mit Kletter, Rankbzw. Schlingpflanzen flächig zu begrünen.

Der mit einer Pflanzbindung festgesetzte Gehölzbestand ist zu erhalten. Einzelne Pflanzbindungen wurden lediglich an den Stellen festgesetzt, an denen der Standort der Pflanzungen städtebauliche Bedeutung hat (ortsbildprägende Pappeln). Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl vorhandener Großgehölze wird für Bäume mit einem Stammumfang ≥ 30cm eine Erhaltungsbindung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen geregelt.



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. Die Festsetzung von Grünflächen und Bepflanzungen dient der Sicherung eines angemessenen Anteils an Vegetationsflächen und strukturen im Plangebiet. Standortgerechte Gehölze mindern den trennenden Effekt der Bebauung für flugfähige Tiere, insbesondere Insekten, bilden bedingt Lebensräume für Kleintiere und Pflanzen und verbessern das Kleinklima.

V.1.12 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen sowie von Denkmälern nach Landesrecht (§ 9 Abs.6 BauGB)

In den Bebauungsplan sind Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich zu übernehmen, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig bzw. zweckmäßig sind. Dies trifft für das Baugebiet 'MI 1', das sich im Denkmalbereich der Bahnhofvorstadt Fürstenberg/O. befindet, zu; folglich wurde diese Fläche als Denkmalbereich gekennzeichnet.

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 wird im Rahmen des Bebauungsplans eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Verkehrsflächen, der Baukörper und der Grundstücke inclusive Nebenanlagen erlassen. Für den als Denkmalbereich gekennzeichneten Teil des Plangebiets (MI 1) finden diese bauordnungsrechtlichen Festsetzungen keine Anwendung. Hier sind durchweg die Vorgaben der diesen Bereich berührenden Gestaltungssatzung 'Eisenhüttenstadt - Ortsteil Fürstenberg/O.' (vom 01.11.1997) maßgebend. Denkmalrechtliche Bestimmungen bleiben unberührt. In den Baugebieten WA 1 bis 6 sind von den Festsetzungen die Hauptgestaltungsmerkmale 'Dach / Dachaufbauten', 'Fassade', 'Einfriedungen' und 'Bepflanzung / Bodenbefestigung' erfasst:

Straßengestaltung:

Die Fahrbahnen der öffentlichen Straßen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich) sind zu pflastern bzw. mit Platten zu befestigen. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Stellplätze und separate Gehwege nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Großpflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengitterelemente, wassergebundene Decke) herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindernde Befestigungen wie Betonunterbau,

Fugenverguß, Asphaltierungen sind nicht zulässig.

Gestaltung der Nebenanlagen:

In den WA 1 bis 4 dürfen Garagen und Nebenanlagen nur mit flach geneigten Dächern bis maximal 12° errichtet werden. Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen in den Reihenhausbaugebieten scheint es geboten, die Bebaubarkeit der Gartenzonen zu begrenzen, da sonst die Erholungsfunktion der unmittelbar dem Wohngebäude zugeordneten Freiflächen in Mitleidenschaft gezogen wird. Zur Gewährung ausreichender Belichtung und Belüftung werden daher die Nebenanlagen, die in der Regel direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet werden dürfen und somit Verschattungender Nachbargrundstücke bewirken, in ihrer vertikalen Ausdehnung durch die Vorschrift einer flachen Dachneigung begrenzt.

Dachformen, -eindeckungen und -aufbauten:

Für die Dacheindeckung von Sattel-, Pultdächern und gewalmten Dächern auf den Hauptbaukörpern sind aus stadtgestalterischen Gründen nur Tondachziegel und Betondachsteine in roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönungen zulässig. Diese Dachfarben sind für die Steildächer des Ortsteils Fürstenberg typisch. Die Anbringung von Solar- und photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen ist zulässig. Um starke Zerklüftungen der das Gebiet baulich prägenden Doppelhäuser und Hausgruppen zu verhindern, müssen diese innerhalb eines zusammenhängenden Baufeldes dieselbe Dachform, -neigung und eindeckung aufweisen. Da große vertikale Sprünge zwischen einzelnen Gebäudesegmenten mit geneigten Dächern besonders störend wirken, müssen die einzelnen Dachabschnitte auch annähernd (bis max. 0,5m Unterschied) die selbe Traufhöhe und (bis max. 1,5m Unterschied) die selbe Firsthöhe haben. Alle Hauptgebäude müssen der im Bebauungsplan eingezeichneten Hauptfirstrichtung folgen.

Dachfenster, -einschnitte und -gaupen sowie Zwerchhäuser und -giebel sind zulässig. Sie dürfen je Dachseite insgesamt 70 vom Hundert der Gebäudelänge nicht überschreiten und müssen zu den Giebelwänden der Gebäude einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten.

Dachgaupen sind nur als Schlepp-, Walm-, Trapez- oder Spitzgiebelgaupen auszubilden.

Dachüberstände bei geneigten Dächern dürfen am Ortgang maximal 0,5m (gemessen ab Außenkante Giebelwand bis Außenkante Dachstein / Ortgangstein) und an der Traufe maximal 1,0m (gemessen ab Außenkante Gebäudelängswand bis Außenkante Dachstein bzw. Dachrinne) betragen.

Hauptgebäudefassaden sind in den Baugebieten WA 1 bis 4 nur in Putz, Holz oder Klinker, im Baugebiet WA 6 nur in Putz oder Holz auszuführen. Materialkombinationen sind bis zu einem Anteil von 30 % der Fassade zulässig.

Im Baugebiet WA 5 ist die Fassadengestaltung völlig frei gestellt.

Allerdings sind Hausgruppen und Doppelhäuser innerhalb eines Baugebiets nur im selben Fassadenmaterial auszuführen.

Regelung gemäß § 1(a) Abs.1+3 BauGB i.V.m. § 9a BauGB zur Zuordnung der Aus-V.3 gleichsmaßnahmen

Sofern die Kosten für Sammelausgleichsmaßnahmen auf kommunalen Flächen nicht über den Grundstückspreis verrechnet werden können, beabsichtigt die Kommune die Refinanzierung durch Anwendung der kommunalen Ausgleichskostenerstattungssatzung nach § 135c BauGB. Um die Finanzierung, die Durchführungsverpflichtungen sowie die Zuordnung zum jeweiligen Eingriff transparent und nachvollziehbar zu machen, trifft der Bebauungsplan diesbezüglich entsprechende Festsetzungen:

Dem Teilbereich I, gebildet aus den Baugrundstücken der WA 1 bis WA 4, werden folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Maßnahme E1 (anteilig) -
- Rückbau und Beräumung der Grabelandparzellen (ca. 1.500m²),
- Anlage eines Krautsaumes entlang der Friedhofsmauer (ca. 850m²),
- 5 Obstbaumpflanzungen (gemäß Pflanzliste 4, vgl. Anhang zur Begründung) auf Grünfläche,
- Maßnahme E2 (anteilig) -
- Entsiegelung und tiefgründige Bodenlockerung von 1845m² versiegelter Fläche, Einbau nährstoffarmer Vegetationstragschichten,
- Maßnahme E3 / E1-(anteilig)
- Anlage eines Gehölzsaumes (dreireihig, 8m breit, ca. 900m²) aus mindestens sieben Straucharten in einem Anteil von je ≤20% (gemäß Pflanzliste 5, vgl. Anhang zur Begründung),
- 5 Laubbaumpflanzungen im Bereich des Gehölzsaumes (gemäß Pflanzliste 3, vgl. Anhang zur Begründung).

Dem Teilbereich II, gebildet aus den Baugrundstücke der WA 5 und WA 6, werden folgende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Maßnahme E1 (anteilig) -
- Rückbau und Beräumung der Grabelandparzellen (ca. 1.500m²),
- Maßnahme E2 (anteilig) -
- Herstellung einer Grünfläche mit Wildraseneinsaat (ca. 1000 m²), - Entsiegelung und tiefgründige Bodenlockerung von 2255m² versiegelter Fläche, Einbau nährstoffarmer Vegetationstragschichten,
- Maßnahme E3 / E1-(anteilig)
- Anlage eines Gehölzsaumes (dreireihig, 8m breit, ca. 1.100m²) aus mindestens sieben Straucharten in einem Anteil von je ≤20% (gemäß Pflanzliste 5, vgl. Anhang zur Begründung),
- 5 Laubbaumpflanzungen im Bereich des Gehölzsaumes (gemäß Pflanzliste 3, vgl. Anhang zur Begründung).

Den Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen außerhalb der Flächen für Verkehrsanlagen zugeordnet:

- Anlage der öffentlichen Grünfläche entlang der Friedhofsmauer
- Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im südlichen Plangebietsteil mit 15 Obstbäumen einschließlich einer Wiesenaussaat
- Abriss der Dienstleistungsbaracke und der Gartenlauben im Bereich der nicht zu erhaltenden Grabelandflächen
- Schutzmaßnahmen an zu erhaltenden Einzelbäumen und Sträuchern
- Altlastensanierung

Hinweise V.4___

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zum Umgang mit Mutterboden, zum Schutz von Gehölzen während der Bauphase, 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.

Im übrigen wird auf ordnungswidrige Handlungen im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung und auf die außerhalb des Plangebiets durchzuführenden naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und die kommunale "Ausgleichskostenerstattungssatzung" verwiesen. Diese Maßnahmen sind auf Basis des Abwägungsergebnisses durch städtebaulichen Vertrag zu sichern bzw. im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen der Kommune zu erbringen.

ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN DER PLANUNG IM ERGEB-VI NIS DER BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND DER BÜRGER

Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger an der Bauleitplanung sind abwägungsrelevante Anregungen von acht Trägern öffentlicher Belange und von 108 Bürgern eingegangen. Von Trägern öffentlicher Belange wurden beispielsweise Anregungen zu grünordnerischen Festsetzungen, zur geplanten Bebauung und zur Art der Nutzung (aufgrund immissionsschutzrechtlicher Bedenken) vorgebracht. Die Bürgereinwände, die zum großen Teil von Bewohnern der benachbarten Wohngebäude an der Wilhelmstraße stammen, wenden sich insbesondere gegen den Wegfall von Erschließungs- und Pkw-Abstellmöglichkeiten, die befürchtete Verkehrsbelastung und das geplante Erschließungsnetz, die heranrückende Bebauung und den geplanten Wertstoffsammelplatz. Weiterhin werden Anregungen zur Berücksichtigung von Stellplätzen für den Friedhof und zur festgesetzten Dachneigung gegeben.

In der planerischen Abwägung wurde der Bebauungsplanentwurf in seinen Grundzügen bestätigt. Folgende geringfügige Änderungen wurden vorgenommen und beschlossen:

- Abänderung der Dachneigung im Baugebiet WA 5 auf mindestens 25°
- Klarstellung der festgesetzten Verkehrsfläche durch Ergänzung der Zweckbestimmung ,Verkehrsberuhigter Bereich' in der Legende der Planzeichnung
- Korrektur der Textlichen Festsetzungen I.15, I.18, III.1 und III.2 durch Abänderung eines Mindest-Pflanzabstands sowie durch Streichen irrelevanter Bestimmungen.

Darüberhinaus wurde der Bebauungsplan neben kleineren Korrekturen im Begründungstext (z.B. Kapitel IV.7.1 und IV.7.4) und im formellen Teil (Auflistung der aktuellen Rechtsgrundlagen) um zwei Hinweise auf der Planzeichnung ergänzt:

Hingewiesen wird auf

- ordnungswidriges Handeln im Sinne des § 87 der Brandenburgischen Bauordnung und auf
- die außerhalb des Plangebiets durchzuführenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, für die die kommunale Ausgleichskostenerstattungssatzung Anwendung findet.

VII KENNDATEN DER PLANUNG

flächennutzung	BESTAND	PLANUNG
Baugebietsfläche	6.220 qm	39.900 qm
Davon:	ca. 3.110 qm	ca. 16.600 qm
überbaubar Frei- / Gartenflächen:	ca. 3.110 qm	ca. 23.300 qm
Straßenverkehrsfläche	1.845 qm	8.900 qm
Davon:	1 100	8.455 qm
Planstraßen	1.400 qm	445 qm
Äußere Verkehrserschließung	445 qm	445 qiii
Gemeinbedarfsflächen	9.920 qm	•
Davon	7 700 ~~	
Verkehrsschulgarten	7.700 qm	<u>-</u>
Schulsportplatz	2.220 qm	
Grünflächen	40.815 qm	10.000 qm
Davon Öffentliche Grünflächen:	23.915 qm	6.180 qm
Grasnelkenflur / Sandtrockenrasen	ca. 13.500 qm	4.600
Grün-/Gehölzflächen ohne	ca. 7.415 qm	ca. 4.680 qm
Schutzstatus Unbefestigte Wege	ca. 3.000 qm	ca. 1.500 qm
Davon Private Grünflächen: Grabeland	16.900 qm 16.900 qm	3.820 qm 3.820 qm
Größe des Plangebiets Σ	58.800 qm	58.800 qm

VIII FÖRMLICHER VERFAHRENSVERLAUF

Verfahrensschritt	Datum	Rechtsgrundlage
PlananzeigeZustimmung der Raumordnung	Sept. 95 / Jan. 97 30.10. 95 / 04.02. 97	§ 1 Abs.4 BauGB
 Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Änderung des Aufstellungsbeschlusses Bekanntmachung der Änderung 	03.12.1996 Januar 1997 05.04.2000 01.05.2000 (Amtsblatt) 17.04. – 12.05.2000 (A	§ 2 Abs.1 BauGB § 2 Abs.1 BauGB Aushang)
 Frühzeitige Bürgerbeteiligung 	06.0117.01.1997	§ 3 Abs.1 BauGB
 1. Beteiligung der naturschutzrechtlichen Fachbehörden an der Grünordnungsplanung 	17.02.1997	§ 8 BbgNatSchG
 (Parallelverfahren) 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 1. nachbargemeindliche Abstimmung der 	04.08.97 - 15.09.97 04.08.97 - 15.09.97	§ 4 BauGB § 2 Abs.2 BauGB
 Bauleitplanung 2. Beteiligung der naturschutzrechtlichen Fachbehörden an der Grünordnungsplanung 	14.04./12.05.2000	§ 8 BbgNatSchG
(Parallelverfahren)Befreiung von den Verboten des Naturschutzes	01.08.2000	§§ 32 und 36 BbgNatSchG
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange2. nachbargemeindliche Abstimmung der	Mai/Juni 2000 nicht erforderlich	§ 4 BauGB § 2 Abs.2 BauGB
 Bauleitplanung Beschluss zur Offenlage Bekanntmachung der Offenlage: per Aushang im Amtsblatt Nr. 4/2000 	05.04.2000 02.05. – 10.07.2000 01.05.2000	§ 3 Abs.2 BauGB
in der Presse Durchführung der Offenlage	29.05.00 – 07.07.00	§ 3 Abs.2 BauGB
 Abwägung eingegangener Anregungen ggf. erneute Offenlage nach Planänderung Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an Bürger und TÖB 		§ 1 Abs.6 BauGB § 3 Abs.2+3 BauGB § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan		§ 10 BauGB
 Anzeige der Satzung bei der Genehmigungsbehörde 		§ 10 BauGB § 246 (1a) BauGB
 Geltendmachung einer Verletzung von Rechtsvorsch durch die Genehmigungsbehörde satzungsändernder Beschluss 	riften	
 Öffentl. Bekanntmachung und Inkrafttreten der Satzung 		§ 10 BauGB

ANHANG

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGEN		Seite
Abbildung 1	Lage des Plangebiets im Stadtraum	8
Abbildung 2	"Schwarzplan" der Bebauungsstruktur des Eisenhüttenstädter Ortsteils Fürstenberg (Oder) und seiner Umgebung	10
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt	13
Abbildung 4	Rahmenplanung 1994: Städtebauliches Konzept / Baustruktur	16
Abbildung 5	Rahmenplanung 1994: Modellfoto	17
Abbildung 6	Abgrenzung des Plangebiets und Bestand	19
Abbildung 7	Der westliche Teil des Plangebiets mit den dominierenden Giebelwänden der Geschosswohnungsbauten	20
Abbildung 8	Das Plangebiet mit seinen Nutzungen im Luftbild	21
Abbildung 9	Altlastenverdachtsflächen	31
Abbildung 10	Eigentumsverhältnisse (Stand: 07/99)	32
Abbildung 11	Der verworfene Bebauungsplanentwurf	35
Abbildung 12	Reihenhäuser: Grundstücke, Überbauung, Grundflächenzahl	39
Abbildung 13	Querschnitt und Profil der Erschließungsstraße A	40
Abbildung 14	Querschnitt und Profil der Erschließungsstraße B	40
Abbildung 15	Querschnitt und Profil der Erschließungsstraße C/D	41
Abbildung 16	Querschnitt und Profil der Wege E und F	41
Abbildung 17	Ausgleichsfläche 'E 1'	47
Abbildung 18	Ausgleichsfläche ,E 2'	48
Abbildung 19	Ausgleichsfläche 'E 3'	49
Abbildu ng 20	Sammelausgleichsfläche südlich der Landesfeuerwehrschule	52
Abbildung 21	Informeller Spielbereich	53

ANHANG

PFLANZLISTEN

1. Straßenbäume (Planstraße A+B)

[Es sind nur Bäume mit Mindeststammumfang von 16 / 18 cm anrechenbar]

Platanus pyramidalis – schmalkronige Platane

2. Vorgartenbäume (WA 5 und WA 6)

[Es sind nur Bäume mit Mindeststammumfang von 14 / 16 cm anrechenbar]

Malus sieboldii – Zierapfel

3. Sonstige Laub- und Nadelbäume

[Es sind nur Bäume mit Mindeststammumfang von 14 / 16 cm anrechenbar]

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Crataegus Iaevigata Rotdorn
- Pinus sylvestris Gemeine Kiefer
- Populus alba Silber-Pappel
- Populus nigra Schwarz-Pappel
- Populus tremula Zitter-Pappel
- Prunus avium Vogelkirsche
- Prunus padus Traubenkirsche
- Pyrus pyraster Wildbirne
- Sorbus aria Mehlbeere
- Sorbus aucuparia Eberesche i.S.
- Tilia cordata Winterlinde
- Quercus petraea Traubeneiche
- Quercus robur Stieleiche

4. Obstbäume

(Es sind hochstämmige Sorten auf Sämlingsunterlage zu verwenden. Halb- und Viertelstämme sind nur auf den privaten Freiflächen zugelassen. Es sind nur Bäume mit Mindeststammumfang von 10 / 12 cm bei Obstbäumen auf öffentlichen Flächen und 8 / 10 cm bei solchen auf privaten Flächen zulässig. Es sind nur robuste und traditionelle Sorten zugelassen; die angegebenen Sorten stellen eine empfohlene Auswahl dar.]

- Äpfel in Sorten, z.B. Boskop, Cox Orange, Gravensteiner, Jonathan
- Birnen in Sorten, z.B. Bosc's Flaschenbirne, Gräfin von Paris, Köstliche aus Charneux
- Williams-Christbirne
- Sauer- und Süßkirsche
- Pflaume
- Walnuss

5. Sträucher

[Pflanzgröße und Pflanzabstand: Sträucher (2 x v., H 60-100, im Pflanzverband 100x100 bzw. 1,5 m in der Reihe bei einreihigen Pflanzungen)]

- Cornus mas Kornelkirsche
- Corylus avellana Haselnuss
- Crataegus monogyna Weißdorn
- Cytisus purpurea Ginster
- Genista tinctoria Färber-Ginster
- Ligustrum vulgare Liguster
- Lonicera pericylmenun Waldgeißblatt
- Lonicera xylosteum Heckenkirsche
- Prunus spinosa Schlehe
- Prunus mahaleb Steinweichsel
- Rharnnus frangula Faulbaum
- Rosa canina Hunds-Rose
- Rosa corymbiferä Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa Wein-Rose
- Rosa tomentosa Filz-Rose
- Rubus caesius Kratzbeere
- Rubus idaeus Himbeere
- Rubus fruticosus Brombeere
- Sambucus nigra Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana Wolliger Schneeball

6. Hecken

[Pflanzgröße und Pflanzabstand: Sträucher (2 x v., H 60-100, im Pflanzverband 100x100)]

- Unter 5. Sträucher genannte Arten und
- Acer campestre Feldahorn
- Arctostapuylos uva-ursi Echte Bärentraube
- Berberis vulgahs Berberitze
- Carpinus betulus Hainbuche
- Cytisus scopahus Besenginster
- Ribes alpinum Alpenbeere
- Rosa nibiginosa Weinrose
- Rosa rugosa Apfel-Rose
- Rosa spinosissima Dünenrose
- Rosa verrucosa Feldrose
- Sorbaha sorbifolia Fliederspiere
- Spirea arguta Spierstrauch
- Symphorocarpus albus Schneebeere
- Vibumum lantana Schneeball

7. Kletter- sowie Rank- und Schlingpflanzen

- Hedera helix Efeu
- Clematis i.S.
- Lonicera caprifolium Jelängerjelieber
- Lonicera henryi immergrünes Geißblatt
- Parthenocissus quinquefolia Wilder Wein
- Clematis tangutica Rebe
- Humulus lupus Hopfen
- Ipomea purpurea Prunkwinde
- Rosa Kletterformen Rose
- Rubus i.S. Brombeere

ANHANG Der Landrat des Landkreises **Oder-Spree**

als allgemeine untere Landesbehörde



Postanschrift: Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstraße 7, 15848 Beeskow

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

Stadtplanungsamt

Postfach 7361

15873 Eisenhüttenstadt

Posteingang Amt 61

Terroinsache

Postfach

15841 Beeskow

Sitz Beeskow

Rathenaustr. 13

Dezernat/Amt III / Umweltamt

Bearbeiterin Frau Busold

Telefon

03366 / 35 16 82

Telefax

03366 / 35 26 79

Ihr Zeichen

Mein Aktenzeichen 367 321 007/00

Datum 01.08.2000

Naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben Bebauungsplan "Wilhelmstraße - Scheunenviertel", Stadt Eisenhüttenstadt

- Ihr Antrag vom 08.06.2000, PE-Nr. 3983 auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 36 BbgNatSchG i.V.m. § 32 BbgNatSchG

Biotoptyp: Sandtrockenrasen

Biotoptyp-Nr.: 051212

Biotoptyp: Laubgebüsche trockenwarmer Standorte

Biotoptyp-Nr.: 07103

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag erteile ich Ihnen folgenden

Bescheid:

I. Für das von Ihnen beantragte Vorhaben Bebauungsplan "Wilhelmstraße - Scheunenviertel" wird einer Ausnahme gemäß § 36 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) von den Verboten des § 32 BbgNatSchG zugelassen.

Diese Ausnahmegenehmigung gilt für die dem Antrag beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, Bearbeitungsstand 31.05.2000, welche Bestandteil dieses Bescheides ist.

II. Die Ausnahmegenehmigung erfolgt unter folgenden Nebenbestimmungen: Befristung gemäß § 36 Abs.2 Nr.1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg (VwVfGbg):

a) Die Gültigkeit meiner Entscheidung ist auf 2 Jahre, gerechnet vom Tage der Zustellung an befristet. Eine einmalige Verlängerung der Frist ist möglich, wenn mir vor Fristablauf ein entsprechender Antrag vorgelegt wird.

Auflagen gem. § 36 Abs.2 Nr.4 VwVfGBbg:

- b) Die in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Bearbeitungsstand 31.05.2000, dargestellten Ersatzmaßnahmen sind einzuhalten und in vollem Umfang durchzuführen. Für die Entwicklung einer 2,0 ha großen Trockenrasenfläche ist ein Pflege- und Entwicklungskonzept aufzustellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Für die Anlage einer mind. 8,0 m breiten, freiwachsenden Hecke ist ein Pflanzschema zu erarbeiten, welches ebenfalls mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.
- c) Die Bereitstellung der Flächen und Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen des Sandtrockenrasens ist für einen Zeitraum von 25 Jahren durch Grunddienstbarkeit bzw. städtebauliche Verträge abzusichern. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.
- d) Die Beseitigung der Gehölze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße -Scheunenviertel" darf nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September erfolgen.
- e) Der Beginn und der Abschluß der Bauarbeiten sowie der Abschluß der Pflanzarbeiten sind der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

III. Gründe:

Sie beabsichtigen die Realisierung des Bebauungsplanes "Wilhelmstraße - Scheunenviertel" in Eisenhüttenstadt. Innerhalb des Plangebietes sind Sandtrockenrasen und Laubgebüsche trockenwarmer Standorte anzutreffen. Beides sind gemäß § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope. Mit Schreiben vom 08.06.2000 haben Sie eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes beantragt.

Den nach § 29 Abs.2 BNatSchG anerkannten Naturschutzverbänden ist gemäß § 63 Abs.2 BbgNatSchG vor der Entscheidung über ihren Antrag Gelegenheit zur Äußerung gegeben worden.

Am 19.07.2000 hat der Naturschutzbeirat gemäß § 62 Abs.1 BbgNatSchG über Ihren Antrag beraten und dem Vorhaben unter der Bedingung zugestimmt, dass eine dauerhafte Sicherung der Fläche für die Ersatzmaßnahe "Entwicklung und Pflege eines Sandtrockenrasens" durch die Stadt Eisenhüttenstadt nachzuweisen ist.

Der Landkreis Oder-Spree als untere Naturschutzbehörde ist nach § 36 Abs.2 Satz 1 BbgNatSchG für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 32 BbgNatSchG zuständig.

Nach § 32 Abs.1 BbgNatSchG sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung geschützter Biotope führen können, unzulässig. Das beantragte Vorhaben führt zu einer Zerstörung von Sandtrockenrasen und Laubgebüschen trockenwarmer Standorte und fällt damit unter das Verbot.

Nach § 36 Abs.1 kann von den Verboten des § 32 BbgNatSchG eine Ausnahme zugelassen werden wenn

- a) die hierdurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes geringfügig sind oder
- b) die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

Unter Sandtrockenrasen sind ungedüngte, meist kurzrasige oder lückige Grasfluren auf basenarmen bis mäßig basenreichen trockenen Sandböden zu verstehen. Laubgebüsche trockenwarmer Standorte stehen oft in Kontakt mit Trockenrasen und weisen meist einen hohen Anteil von Sträuchern mit Dornen oder Stacheln auf.

Etwa 1,35 ha des Plangebietes werden als Sandtrockenrasen eingestuft, ca. 0,13 ha der Flächen werden von Laubgebüschen trockenwarmer Standorte eingenommen. Beide Biotoptypen werden durch die geplante Bebauung des Gebietes vollständig zerstört.

Eine Ausnahmegenehmigung wegen Geringfügigkeit der entstehenden Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder Landschaftsbildes gemäß § 36 Abs.1 Buchst. a) BbgNatSchG kommt nicht in Betracht.

Nach § 36 Abs.1 Buchst. b) BbgNatSchG kann eine Ausnahme von den Verboten des § 32 BbgNatSchG auch zugelassen werden, wenn die Ausnahme aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls notwendig ist.

Im vorliegenden Fall entstehen Wohngebäude, Nebenanlagen und Erschließungsstraßen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan stellen Gründe des Wohls der Allgemeinheit - u.a. Schaffung neuen Wohnraums - dar.

Außerdem können die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Nebenbestimmungen IIb) bis IIe) gemindert werden, so dass in diesem Fall die für das Vorhaben sprechenden sonstigen Belange des Allgemeinwohls höher zu gewichten sind. Aus den genannten Gründen kann eine Ausnahmegenehmigung aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls gemäß § 36 Abs.1 Buchst. b) BbgNatSchG erteilt werden. Gemäß § 36 Abs.1 Buchst. b) 2. Halbsatz wird die Durchführung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen angeordnet.

Durch die Nebenbestimmung IIb) wird die Kompensation des durch die Realisierung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Verlustes eines geschützten Lebensraumes erreicht sowie zusammen mit Nebenbestimmung IIe) die notwendige fachliche Betreuung und Kontrolle der Kompensationsmaßnahmen durch die untere Naturschutzbehörde gesichert.

Durch die Nebenbestimmung IIc) wird eine dauerhafte Absicherung und Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen erreicht.

Die Nebenbestimmung IId) leitet sich aus den Anforderungen des Artenschutzes ab: Die Laubgebüsche werden in ihrer Funktion als Nist-, Brut- und Lebensstätte geschützt.

Die Nebenbestimmungen stellen somit sicher, dass die gesetzlichen Voraussetzungen zur Erteilung der Ausnahmegenehmigung erfüllt werden. Sie sind geeignet und unabdingbar, um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutzanforderungen für Sandtrockenrasen und Laubgebüsche trockenwarmer Standorte sicherzustellen.

Die Voraussetzungen nach § 36 Abs.1 Buchst. b) BbgNatSchG liegen vor. Die Ausnahme kann daher zugelassen werden.

IV. Hinweise:

Durch diesen Bescheid bleiben die aufgrund anderer Vorschriften bestehenden Verpflichtungen zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen, Erlaubnissen und Zustimmungen oder zum Erstatten von Anzeigen unberührt. Diese sind ggf. gesondert bei den zuständigen Stellen einzuholen. Dieser Bescheid ergeht weiterhin unbeschadet der privaten Rechte Dritter.

Die teilweise oder vollständige Nichterfüllung der Nebenbestimmungen ist gemäß § 73 Abs2 Nr.1 und § 74 BbgNatSchG eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

V. Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist der Widerspruch zulässig.

Der Widerspruch ist innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder mündlich zur Niederschrift beim Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, Rathenaustraße 13, 15848 Beeskow, einzulegen. Wird die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt, so wird dieses Versäumnis Ihnen zugerechnet.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Müller Sachgebietsleiter

Verteiler: Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Anlage: Anhang

Anhang

Fundstellen der zitierten Gesetze und Verordnungen:

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -

BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. S.889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 1997 (BGBl. I S.208)

BbgNatSchG: Das Brandenburgische Naturschutzgesetz vom 25.Juni 1992 (GVBl.I S. 208),

geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.Dezember 1993 (GVBl. I S. 510), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember

1997 (GVBl. I S. 140)

VwVfGBbg: Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg in der

Bekanntmachung der Neufassung vom 04. August 1998 (GVBl.I S. 178-202)

URG: Umweltrahmengesetz vom 29.Juni 1990 (GBl.I S. 649)

LKG: Gesetz über die planmäßige Gestaltung der sozialistischen Landeskultur in

der DDR - Landeskulturgesetz- vom 14. Mai 1970 (GBl. I S. 67)

Naturschutzgesetz: Gesetz zur Erhaltung und Pflege der heimatlichen Natur vom 04. August

1954 (GBl. I S. 695)

1. DVO/LKG: Erste Durchführungsverordnung zum Landeskulturgesetz- Schutz und Pflege

der Pflanzen-und Tierwelt und der landschaftlichen Schönheiten vom 18.Mai

1970 (GBl. II S. 331)

Stadt Eisenhüttenstadt Dezernat IV – 61.10 Ihl/Bo 2001-02-13 Bearb.: Herr Ihlow

App.: 2 61

Bebauungsplanverfahren Scheunenviertel

Prüfung des Abwägungsvorschlages hinsichtlich der Sicherung der rückwärtigen Erschließung der Wohngrundstücke Wilhelmstraße der EWG

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Stellungnahme der Oder-Immobilien GmbH & Co. KG und des Protokolls wird seitens des Stadtplanungsamtes eine Änderung des Abwägungsvorschlages auf Seite 39 für nicht notwendig erachtet.

In dem Beschlussvorschlag wird auf eine verbindliche Vereinbarung zwischen Eigentümer, Stadt und Erschließungsträger verwiesen. Hierzu haben sich am 16.01.12001 die Geschäftsführer der EWG, Herr Walter, der OIG, Herr Harz, und der Baudezernent, Herr Perske, grundsätzlich verständigt.

Jörg Ihlow

stelly. Amtsleiter Stadtplanungsamt Stadt Eisenhüttenstadt Dezernat IV – 61.10 Ihl/Bo 2001-01-16

Bearb.: Herr Ihlow

App.: 261

Gesprächsprotokoll vom 16.01.2001

Teilnehmer: Herr Harz

Geschäftsführer EGW/OIG

Herr Walter

Geschäftsführer EWG

Herr Häusler

EWG

Herr Neumann Herr Perske EWG Baudezernent

Herr Ihlow

stelly. Amtsleiter Stadtplanungsamt

Herr Rogge

MA Stadtplanungsamt

Thema: Bebauungsplan Scheunenviertel

Rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke Wilhelmstraße der EWG

Ziel der Beratung war eine Abstimmung zwischen der EWG und der OIG über die rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke Wilhelmstraße.

Der Bebauungsplanentwurf Scheunenviertel sieht zwischen der Reihenhausbebauung Scheunenviertel und den Wohngrundstücken der EWG einen Wirtschaftsweg von 3 m Breite vor. Darauf aufbauend hatte das Stadtplanungsamt einen Vorschlag erarbeitet, der eine Verbreiterung des Wohnweges auf 4,75 m vorsah, von denen 1,75 m auf dem Gelände der EWG liegen sollten.

Auf Grund der Veräußerung von Teileigentum hatte Herr Walter Bedenken über die Realisierbarkeit der Maßnahme. Zudem wurde durch die EWG eine Verbreiterung des Weges auf 5,50 m gefordert. Da eine Diskussion hierzu im Bau- und Umweltausschuss am 14.12.2000 ohne Ergebnis blieb, hatte Herr Perske die Vorlage dann zurückgezogen und ein Abstimmungsgespräch mit Herrn Walter und Herrn Harz vorgeschlagen.

Im Rahmen des Gespräches wurde folgende Verfahrensweise zwischen EWG, OIG und Stadt vereinbart:

- 1.Die Zuwegung wird auf eine Breite von 5,0 m ausgelegt und wird direkt an die Grundstücksgrenze der EWG zurückgeschoben. Die Tiefe der Baugrundstücke reduziert sich damit von 34 m auf 32 m.
- 2.Die EWG erstattet der OIG die damit verbundenen Mehraufwendungen, d. h. die Grundstückskosten für den 2 m-Streifen und die anteilig daraus resultierenden Herstellungskosten. Hierzu ist eine Vereinbarung zwischen OIG und EWG zu treffen.

- 3.Herr Perske hat zugesichert, nach der Fertigstellung des Erschließungsweges diesen als kommunalen Privatweg in die Bauträgerschaft der Stadt zu übernehmen.
- 4.Herr Walter hat zugesagt, die Herstellung der Stellflächen auf dem Gelände der EWG zeitgleich mit der Herstellung des Erschließungsweges vorzunehmen, um die Beeinträchtigung der Anwohner durch Baumaßnahmen zu reduzieren.
- 5.Der Wendehammer kann nach Auffassung von Herrn Häusler in der vorhandenen Ausrichtung verbleiben.

Die Vorbehalte der EWG konnten damit ausgeräumt werden, und die Vorlage zur Abwägung und zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Scheunenviertel kann im Bau- und Umweltausschuss am 25.01.2001 wieder behandelt werden.

Jörg Ihlow

Stadtplanungsamt

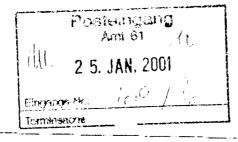
Mit dem Protokoll einverstanden:

Eberhard Harz Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH/OIG Armold Walter

Esenhüttenstädter

Wohnungsbaugenossenschaft e.G.

Unterschrift gilt nur im Zusammenhang mit derAnlage 1 zum Protokoll und dem Schreiben der Oder-Immobilien vom 25.01.01





Oder-Immobilien GmbH & Co. KG Lilienthaleing 20, 15890 Eisenhüttenstadt

Stadtverwaltung Stadtplanungsamt Herrn Ihlow

15890 Eisenhüttenstadt

Tel -(03364) 40 84 - 30 Fax: (03364) 40 84 - 40 email. GF@ oderimmo.de http://www.oderimmo.de

Fax: 566 259

Bitte unverzüglich vorlegen!

hz-schu

2001-01-25

Bebauungsplan Scheunenviertel Rückwärtige Erschließung der Gesprächsprotokoll vom 16.01.2001

Wohngrundstücke

Wilhelmstrasse

Sehr geehrter Herr Ihlow.

v. g. Protokoll wird durch die Oder-Immobilien GmbH & Co. KG (OIG) mit folgenden Änderungen bestätigt.

Zu 2.

Eigene Überprüfungen haben keinen Bodenrichtwert für den Erschließungsweg ergeben. Damit liegt die Höhe der Entschädigungsaufwendung in Höhe der Anschaffungskosten von 50,00 DM/m² Grund und Boden.

Zu 3.

Die Firma OIG wird als Erschließungsträger die Zuwegungen errichten. In der Beratung am 16.01.2001 ist durch Herrn Perske erklärt worden, dass der Baulastträger dieses Erschließungsweges die Stadt Eisenhüttenstadt ist. Damit wird der Erschließungsweg mit dem v. b. Baulastträger eine öffentliche Strasse. Eine Deklarierung als kommunaler Privatweg war nicht Gesprächsgegenstand am 16.01.2001

Im Ergebnis einer weiteren Abstimmung zwischen der EWG e. G. und der OIG wird mitgeteilt, dass der Wendehammer mit einer Verlängerung der Strasse um ca. 20 m angelegt wird. Die damit entstehenden Kosten für ca. 100 m² Straßenverlängerung gehen zu Lasten der EWG e. G. Die OIG stimmt dieser Verfahrensweise zu.

Als Anlage zu dieser Stellungnahme erhalten Sie einen präzisierten Lageplan zur vereinbarten Lage des Wendehammers.

Die EWG e.G. erhält ein Exemplar dieses Abstimmungsschreibens zu ihrer Information.

Mit freundlichen Grüßen

Harz Geschäftsführer Anlage 1 zum Protokoll vom 16.01.2001

"Bebauungsplan Scheunenviertel

Rückwärtige Erschließung der Wohngrundstücke Wilhelmstraße der EWG"

Der Punkt 5 des o.g. Protokolls soll wie folgt geändert werden:

Der Wendehammer kann nicht in der vorhandenen Ausrichtung verbleiben. Zur Verlagerung ist eine Verlängerung der Straße um ca. 20 m notwendig. Die Kosten dafür (ca. 100 m²) trägt die EWG e.G.

