

# **1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße**

## **Begründung**

**Verfahrensstand:** Satzungsbeschluss  
Stand: 03.08.2016, ergänzt: 07.11. 2016 (Bekanntmachung)

**Bearbeitung:**  
Stadt Eisenhüttenstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport  
Fachbereichsleiter: Herr Uwe Gerlach  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau  
amt. Bereichsleiterin: Frau Gabriele Haubold

Bearbeiterin: Frau Nora Eibeck  
Zeichnerin: Frau Juana Höhne

## INHALTSVERZEICHNIS

### Teil 1 Städtebauliche Begründung

<b>1. Veranlassung und Erfordernis der Teilaufhebung</b> .....	3
<b>2. Inhalt des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße</b> .....	4
<b>3. Lage des Teilaufhebungsgebietes</b> .....	4
<b>4. Ziel und Zweck der 1. Teilaufhebung</b> .....	6
<b>5. Verfahren der Teilaufhebung</b> .....	7
<b>6. Umfang der Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen</b> .....	7
<b>7. Umweltbelange/Umweltprüfung</b> .....	8
<b>8. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen</b> .....	8
8.1 Behördenbeteiligungen .....	8
8.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen.....	8
<b>9. Wesentliche Auswirkung der 1. Teilaufhebung</b> .....	9
9.1 Verhältnis der 1. Teilaufhebung zu gesamtstädtischen und tangierenden Planungen.....	9
9.2 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes .....	9
9.3 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf den in Kraft bleibenden Teil des B-Planes.....	9
9.4 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf die angrenzenden Nutzungen.....	10
9.5 Entschädigungen .....	10
9.6 Monitoring .....	10
<b>10. Flächenbilanz</b> .....	11
<b>11. Verfahrensablauf</b> .....	11
<b>12. Rechtsgrundlagen</b> .....	12

### Teil 2 Umweltbericht

<b>1. Einleitung</b> .....	13
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Teilaufhebung des B-Planes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen der Teilaufhebung.	13
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	14
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	16
2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	16
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	19
2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung.....	19
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung.....	21
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	21
2.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten ...	21
<b>3. Zusätzliche Angaben</b> .....	22
3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	22
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
3.3 Erforderliche Sondergutachten.....	23
<b>4. Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	23

## **Teil 1: Städtebauliche Begründung**

### **1. Veranlassung und Erfordernis der Teilaufhebung**

Der Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 08. NOV. 2001 wurde am 13.06.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt beschlossen und ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 05/2002 vom 04.09.2002 rückwirkend zum 20.12.2001 in Kraft getreten.

Der B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße wurde im Jahre 2006 im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche geändert. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 18. Mai 2006 wurde am 17.05.2006 beschlossen und ist am 24. Mai 2006 durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 03/2006 in Kraft getreten. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße hat eine Größe von 5,8 ha.

Eine Teilfläche des Flurstückes 924 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt, die vor der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße nach § 34 BauGB bebaubar war, wurde durch den B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße als private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - festgesetzt.

Die Festsetzung private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - erfolgte in 1996 vor dem Hintergrund, dass im Umgebungsbereich zahlreiche Mietwohnungen vorhanden sind. Die Sicherung von Flächen für wohnungsnahen Gärten war zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes planungsrechtliches Ziel.

In Reaktion auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung, den zunehmenden Wohnungsleerstand und die demografische Entwicklung erfolgte in 2002 die Erarbeitung eines Stadtumbaukonzeptes. Dieses Konzept wurde und wird kontinuierlich fortgeschrieben. Die wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt musste den v. g. Erfordernissen angepasst werden. Neben der Sanierung von zukunftsfähigen Mietwohnungsbeständen war auch der Abriss von unsanierten Wohnungen notwendig. Für städtebaulich und infrastrukturell integrierte Abrissflächen wurde die kleinteilige bauliche Nachnutzung mit Eigenheimbildung geprüft und planerisch vorbereitet.

In 2010 erfolgte der Abriss von zwei Geschosswohngebäuden auf der Westseite der Wilhelmstraße / Ecke Ahornweg im Rahmen des Stadtumbaus. Die Fläche ist inzwischen mit Eigenheimen bebaut. Damit hat sich die städtebauliche Situation im Betrachtungsgebiet grundlegend geändert. Auch der Bedarf an wohnungsnahen Gärten für den auf der Ostseite der Wilhelmstraße verbliebenen Geschosswohnungsbau ist nicht mehr vorhanden.

Durch die Herstellung der im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße zusätzlich geplanten Straße (Planstraße D mit Wendehammer) wurde der südwestliche Teil des B-Plangebietes baulich vom restlichen Plangebiet getrennt.

Den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen soll nunmehr auch auf planerischer Ebene durch Schaffung der Voraussetzungen für eine geänderte Flächennutzung im südwestlichen Teil des B-Plangebietes Rechnung getragen werden.

Auf Grund der Prämisse, die Innenentwicklung zu fördern, soll ein Teilbereich des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße mit dem Ziel, Wohnbebauung nach § 34 BauGB, wie auf der gegenüberliegenden Straßenseite, zu ermöglichen, aufgehoben werden. Gleichzeitig soll die Freiflächennutzung einschließlich der Wegeverbindung auf der kommunalen Fläche zwischen der Wilhelmstraße und der Franz-Thielenberg-Straße unverändert weiter fortbestehen.

## **2. Inhalt des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße**

Der B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung

- von Einzelhäusern nördlich und südlich der Pfarrer-Bräuer-Straße, der Heinrich-Collina-Straße und der Isidor-Baron-Straße (Allgemeine Wohngebiete WA 5 und WA 6),
- von Reihenhäusern und Doppelhäusern westlich der Dr.-Georg-Hergesell-Straße (Allgemeine Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4) sowie
- von Reihenhäusern oder Hausgruppen westlich der Franz-Thielenberg-Straße (Allgemeines Wohngebiet WA 1).

Im Plangebiet wurden nördlich der Baugebiete entlang der Friedhofsmauer und südlich der Baugebiete zwei öffentliche Grünflächen angegliedert, die wichtige Fußwegebeziehungen aufnehmen.

Zugunsten eines Verzichtes auf kaum sinnvoll zuordenbare innenliegende öffentliche Grünflächen sollen sie gemeinsam mit den Reihenhäusern den äußeren Rahmen des Wohngebietes bilden und setzen das Wohngebiet insbesondere zu den südlich benachbarten Baugrundstücken der Bahnhofstraße ab.

Die bereits teilweise in Gartenparzellen aufgeteilten Privatgrundstücke im südlichen Plangebietsteil sollen keiner öffentlichen oder baulichen Nutzung zugeführt werden. Sie wurden als private Grünflächen - Zweckbestimmung Gärten - festgesetzt.

Im B-Plangebiet inclusive im Gebiet der 1. Änderung ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine 5 m breite Straßenverkehrsfläche vorhanden. Des Weiteren wurde im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Wendehammer angeordnet. Auch diese Fläche wurde als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie unterteilt die öffentliche Grünfläche nunmehr in einen westlichen und einen östlichen Teil.

Der B-Plan wurde, bezogen auf die Straßen, die Wege und die öffentlichen Grünflächen, vollständig umgesetzt.

Bei der Anpflanzung von Bäumen entlang der Straße und auf den öffentlichen Grünflächen wurde von den Regelungen des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße abgewichen.

Die Straßenbaumpflanzung in der Franz-Thielenberg-Straße konnte auf Grund von Leitungsbestand nicht am festgesetzten Standort durchgeführt werden.

So wurden die im Straßenraum der Franz-Thielenberg-Straße geplanten Straßenbäume auf der südlichen öffentlichen Grünfläche angepflanzt.

Der Standort der auf der südlichen öffentlichen Grünfläche festgesetzten Baumpflanzung (15 Obstbäume) wurde nachfolgend ebenfalls geändert. Die 15 Obstbäume befinden sich nunmehr auf der öffentlichen Grünfläche im nördlichen Plangebietsteil.

Die festgesetzten Einzelhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 wurden realisiert. Im Bereich der Reihenhäuser im WA 1 und der Reihen- und Doppelhäuser im WA 2 bis WA 4 sind noch einzelne unbebaute Grundstücke vorhanden.

## **3. Lage des Teilaufhebungsgebietes**

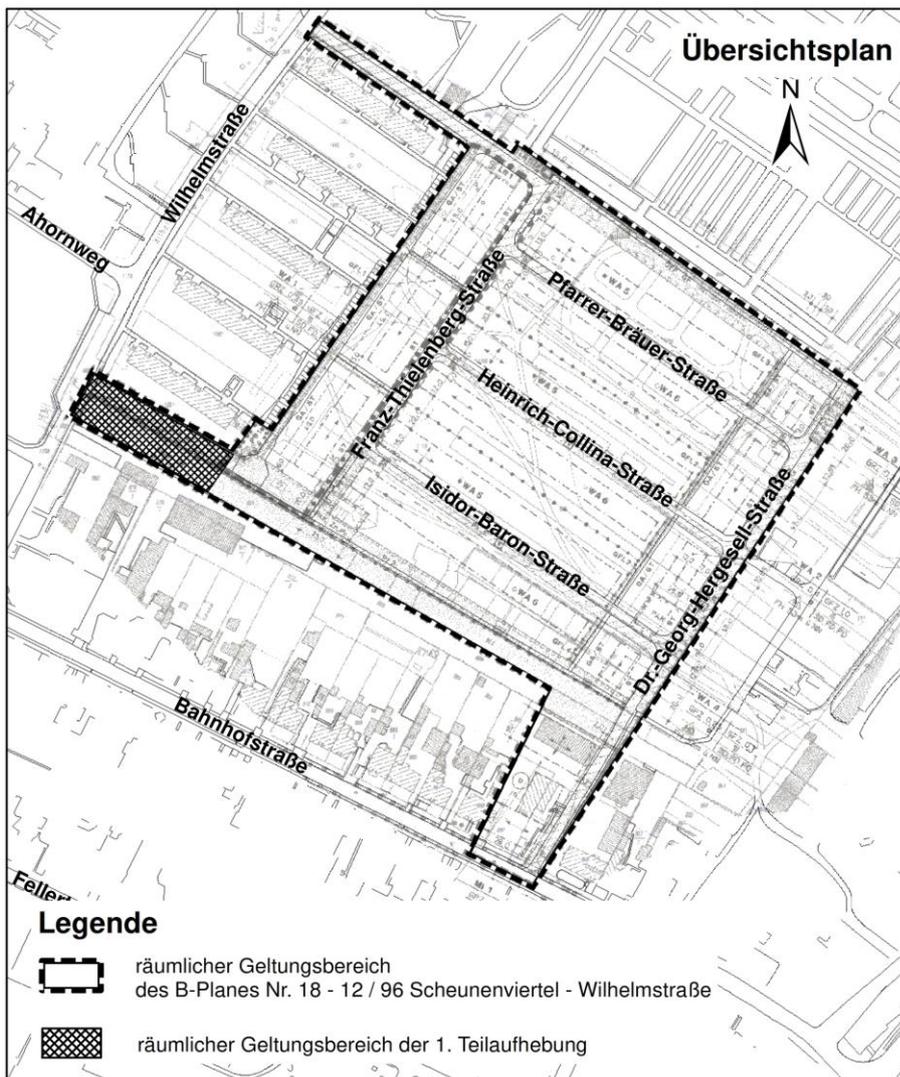
Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße befindet sich im OT Fürstenberg (Oder), im südwestlichen Teil des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße, östlich der Wilhelmstraße, südlich des Wohngebäudes

Wilhelmstraße 56 bis 62 (gerade Zahlen) und nördlich des Grundstückes Bahnhofstraße 66/68.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße beinhaltet das Gebiet in den nachfolgend im Uhrzeigersinn beschriebenen Grenzen:

- Südliche Grenze: südliche Grenze des Flurstückes 924 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt, beginnend 73,00 m östlich des Straßengrundstückes der Wilhelmstraße, verlängert bis zum östlichen Straßenbord der Wilhelmstraße,
- Westliche Grenze: östlicher Straßenbord der Wilhelmstraße in Richtung Norden,
- Nördliche Grenze: gedachte Linie, beginnend am östlichen Straßenbord der Wilhelmstraße danach entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Wilhelmstraße 56 bis 62 (gerade Zahlen) - Flurstück 1061 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt, welche 78,00 m östlich des Straßengrundstückes der Wilhelmstraße endet,
- Östliche Grenze: gedachte Linie, welche am Endpunkt der nördlichen Grenze beginnt und in Richtung Süden am Anfangspunkt der südlichen Grenze endet.

Die Lage des Teilaufhebungsbereiches innerhalb des B-Plangebietes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße umfasst die folgenden Flurstücke: 924, 931, 920 und 1522, alle teilweise, Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.04.2016).

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

#### **4. Ziel und Zweck der 1. Teilaufhebung**

Wesentliches Ziel der Planung ist die Aufhebung aller Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 18 – 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße.

Mit der 1. Teilaufhebung des B-Planes werden

- die zeichnerische Festsetzung - private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten -,
- die zeichnerische Festsetzung - öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage -,
- die zeichnerische und die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung I.12, PF 2) sowie
- die textliche Festsetzung zum Erhalt von Bäumen (Festsetzung I.18)

für den Teilaufhebungsbereich ersatzlos gestrichen.

Gleichzeitig entfallen die Regelungen zur Bebauung der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen (Festsetzung I.3).

Die Ziele des B-Planes, bezogen auf die öffentliche Grünfläche, wurden durch die Anlage eines Geh- und Radweges und die Anpflanzung von Bäumen weitestgehend umgesetzt. An Stelle der festgesetzten Obstbaumpflanzung erfolgte eine Bepflanzung mit 4 Laubbäumen.

Im Bereich der Privaten Grünfläche fand die mit dem B-Plan angestrebte Neuansiedlung von Gärten z. B. durch die Anwohner, seit nunmehr fast 15 Jahren nicht statt.

Ursprünglich befanden sich in diesem Bereich 2 Gärten. Der eine Garten wurde aufgegeben. Bei dem B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße handelt es sich um eine Angebotsplanung. Es besteht augenscheinlich kein Bedarf an der Ansiedlung von weiteren Gärten an dieser Stelle. Vielmehr geht die Tendenz in diesem Bereich hin zu einer Nutzung, die einem Wochenendgarten entspricht.

Aus diesen Gründen (weitgehende Realisierung der Planung im Bereich der öffentlichen Grünfläche und Nichterforderlichkeit der Planung im Bereich der privaten Grünfläche) soll der B-Plan für den westlichen Teilbereich aufgehoben werden.

Der Aufhebungsbereich wird aus folgenden Gründen auf die im Übersichtsplan gekennzeichneten Teilflächen der privaten Grünfläche und der öffentlichen Grünfläche beschränkt:

1. Mit der Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der westlichen Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße wurde die südliche öffentliche Grünfläche in einen östlichen und einen westlichen Teil geteilt und somit baulich getrennt.
2. Durch die Errichtung von Garagen und von anderen nicht B-Plan-konformen baulichen Anlagen (z. B. Gartenlauben, die die Größenregelungen des B-Planes überschreiten) auf der privaten Grünfläche wird die trennende Wirkung verstärkt.
3. Mit der Einbeziehung nur eines Teiles der privaten Grünfläche mit den übergroßen baulichen Anlagen in die Teilaufhebung wird sichergestellt, dass sich keine neuen Bau-

grundstücke, welche über die Straße entlang der westlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden, entwickeln.

4. Es wird weiterhin sichergestellt, dass sich das Wohngebiet Scheunenviertel - Wilhelmstraße durch Grünflächen, insbesondere zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken der Bahnhofstraße, absetzt.

Die Aufstellung eines neuen qualifizierten B-Planes ist für das Teilaufhebungsgebiet nicht notwendig, da die Flächen durch die Umgebungsbebauung derart baulich vorgeprägt sind, dass der § 34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Im OT Fürstenberg (Oder) gibt es eine stetige Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Auf der südlichen Teilfläche des Teilaufhebungsbereiches könnten zukünftig ein bis zwei Wohnhäuser errichtet werden.

Die nördliche Teilfläche, welche sich im kommunalen Eigentum befindet, soll weiterhin als Grünanlage genutzt werden. Auf dieser Fläche befinden sich Nebenanlagen des nördlich angrenzenden Wohngebäudes und ein öffentlicher Weg sowie diverse Anpflanzungen.

## **5. Verfahren der Teilaufhebung**

Die Aufhebung oder Teilaufhebung eines B-Planes kann nicht durch einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss auch als Planverfahren durchgeführt und als Satzung beschlossen werden.

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von B-Plänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von B-Plänen.

Bei einer Planaufhebung kann weder das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB noch das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB Anwendung finden.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße muss somit im Regelverfahren durchgeführt werden.

Auch bei der Aufhebung von Teilen eines B-Planes ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu erstellen.

## **6. Umfang der Aufhebung der rechtsverbindlichen Festsetzungen**

Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße werden für den im Übersichtsplan dargestellten Teilbereich ersatzlos gestrichen.

Neben den zeichnerischen Festsetzungen öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - und private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - sind dies die textlichen Festsetzungen I.3 (Bebauung der privaten Grünfläche mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen), I.11 (Anpflanzung von Obstbäumen auf der öffentlichen Grünfläche) und I.18 (Erhalt von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche) jeweils bezogen auf den Teilaufhebungsbereich.

Mit dem Inkrafttreten der als Satzung beschlossenen 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße gelten die Festsetzungen als aufgehoben. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße wird entsprechend angepasst. Im Ursprungs-B-Plan wird der Bereich der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vermerkt.

## **7. Umweltbelange/Umweltprüfung**

Die im B-Planverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt über eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zur Satzung. Seine inhaltlichen Anforderungen haben den Ausführungen der Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB zu genügen.

Der Erhalt der Bäume auf der öffentlichen Grünfläche ist durch die Baumschutzsatzung gesichert. Ein Teil der Bäume auf der privaten Grünfläche fällt unter die Regelungen der Baumschutzsatzung.

Wenn im Zusammenhang mit der Bebauung eine Baumfällung notwendig wird, gelten die Regelungen der Baumschutzsatzung.

Unabhängig davon, wird eine angrenzende kommunale Fläche durch die Pflanzung von zwei Laubbäumen aufgewertet.

## **8. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße zu entscheiden.

### **8.1 Behördenbeteiligungen**

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Anregung zum Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung innerhalb des Teilaufhebungsgebietes
- Anregung zur Aufwertung einer bestehenden Grünanlage.

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Anregung zur Erweiterung einer öffentlichen Grünanlage, da die öffentliche Grünfläche nicht verloren geht.

### **8.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Der Anregung zur Aufhebung des B-Planes auch auf dem Flurstück 1675 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt zur Vorbereitung einer Einfamilienhausbebauung auf den Flurstücken 1675 und 1671 wird nicht gefolgt.

Die Stadt wird aber zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeit der im B-Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke die Bebauungsmöglichkeiten von zwei Teilflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 erweitern. Das entsprechende Änderungsverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt vom 18.05.2016 eingeleitet.

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **9. Wesentliche Auswirkung der 1. Teilaufhebung**

### **9.1 Verhältnis der 1. Teilaufhebung zu gesamtstädtischen und tangierenden Planungen**

Mit der vorgesehenen 1. Teilaufhebung des B-Planes werden übergeordnete Planungen nicht berührt.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße entspricht zudem den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt. Der Teilaufhebungsbereich ist im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt als Wohnbaufläche für überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung dargestellt.

Der Teilaufhebungsbereich grenzt im Süden an den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches Fürstenberg/Oder (im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 07/2001 vom 29.08.2001, rückwirkend zum 02.08.1996 bekannt gemacht).

Negative Auswirkungen auf den Denkmalbereich werden durch die 1. Teilaufhebung nicht erwartet.

### **9.2 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes**

Das Ziel des Ursprungs-B-Planes besteht in der weiteren Schaffung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau.

Mit der baulichen Umsetzung der im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vorgenommenen Änderungen des B-Planes wurde die südliche öffentliche Grünfläche durch eine zusätzlich errichtete Verkehrsfläche in einen östlichen und einen westlichen Teil geteilt und somit durch einen Wendehammer baulich getrennt.

Die im Plangebiet vorgesehene Errichtung von Einfamilienhäusern ist bis auf die Reihenhäuser im WA 1 weitestgehend abgeschlossen.

Mit der vorgesehenen 1. Teilaufhebung des B-Planes im südwestlichen Bereich des B-Plangebietes werden die Planungsziele der Ursprungsplanung nur unwesentlich beeinträchtigt. Gleichzeitig werden mit der 1. Teilaufhebung die Voraussetzungen für weitere Einfamilienhäuser geschaffen.

### **9.3 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf den in Kraft bleibenden Teil des B-Planes**

Der in Kraft bleibende Teil des Ursprungs-B-Planes kann selbstständig fortbestehen.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße erschwert weder die Bebaubarkeit der Grundstücke innerhalb des in Kraft bleibenden Teil des B-Planes noch gehen von der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße Wirkungen aus, die durch nachträgliche Regelungen im in Kraft bleibenden Teil des B-Planes einer Lösung zugeführt werden müssen.

Durch die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße ergeben sich somit keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf den in Kraft bleibenden Teil des B-Planes.

Die im Teilaufhebungsbereich bisher festgesetzte private Grünfläche hat nur eine untergeordnete Bedeutung für den in Kraft bleibenden Teil des B-Planes. Die bisher festgesetzte öffentliche Grünfläche befindet sich auf einem kommunalen Grundstück. Die vorhandenen Nutzungen einschließlich der Wegeverbindung werden weiterhin Bestand haben.

Auf der Planurkunde des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße erfolgt ein Hinweis auf die Teilaufhebung (siehe Anlage).

Eine Neubekanntmachung des in Kraft bleibenden Teiles des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße ist nicht erforderlich.

#### 9.4 Auswirkungen der 1. Teilaufhebung auf die angrenzenden Nutzungen

Die im geplanten Aufhebungsbereich festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen fungieren als Abstandsgrün zwischen dem nördlich angrenzenden 4-geschossigen Wohngebäude und der südlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Firma: KLB - Klima, Lüftung und Blechbearbeitung in der Bahnhofstraße mit einer rückwärtigen Zufahrt von der Wilhelmstraße).

Als Folge der geplanten Teilaufhebung soll das Privatgrundstück mit einem oder zwei Wohnhäusern bebaut werden. Diese Bebauung hat nur unwesentliche Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen, da das im nördlichen Teil des Aufhebungsbereiches vorhandene kommunale Grundstück weiterhin als öffentlicher Freiraum und öffentliche Wegeverbindung zur Verfügung stehen wird.

Ein Heranrücken der Wohnbebauung an die gewerbliche Nutzung, verbunden mit erhöhten Immissionsschutzanforderungen für den Gewerbebetrieb, ist nicht zu befürchten, da bereits unmittelbar angrenzend an den Gewerbebetrieb Wohnnutzungen vorhanden sind.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Wohnhäuser auf der Aufhebungsfläche ist in Abhängigkeit vom konkreten Standort der Häuser zu prüfen, ob auf Grund der tatsächlichen Gewerbegeräusche bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

Im verbliebenen Teil des B-Planes sind noch ausreichend private Grünflächen zur Errichtung von wohnungsnahen Gärten vorhanden.

#### 9.5 Entschädigungen

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.

Ein Großteil des Plangebietes (Flurstücke 1522, 920 und 931 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt) befindet sich im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

Die Überführung in die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bei Art und Maß der Nutzung führt bei dem Flurstück 924 der Flur 18, welches sich in privatem Besitz befindet, nicht zu erkennbaren Entschädigungsansprüchen.

Mit der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße soll vielmehr die Bebauung des östlichen Teiles des Privatgrundstückes ermöglicht werden.

#### 9.6 Monitoring

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße begründet keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

Die vorgesehene Baumpflanzung auf der Fläche BP 1 wird von der Stadt Eisenhüttenstadt zeitnah nach einer Bebauung der Teilaufhebungsfläche mit Wohngebäuden durchgeführt.

## 10. Flächenbilanz

Das Gebiet der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße hat eine Größe von 1.925 m<sup>2</sup>, die sich wie folgt unterteilt:

<b>Festgesetzte Nutzung</b>	<b>Tatsächliche Nutzung</b>	<b>Zukünftige Nutzung</b>
990 m <sup>2</sup> private Grünfläche	500 m <sup>2</sup> nicht mehr als Garten genutzt, 490 m <sup>2</sup> Garten	Bebauung mit max. 2 Einfamilienhäusern
845 m <sup>2</sup> öffentliche Grünfläche	230 m <sup>2</sup> Gehweg 615 m <sup>2</sup> Freifläche mit Nebenanlagen des angrenzenden Wohngebäudes	230 m <sup>2</sup> Gehweg 615 m <sup>2</sup> Freifläche mit Nebenanlagen des angrenzenden Wohngebäudes
90 m <sup>2</sup> Straßenverkehrsfläche	90 m <sup>2</sup> Gehweg	90 m <sup>2</sup> Gehweg

## 11. Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	erfolgte am/von - bis
Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Beteiligung der Nachbargemeinden	24.08.2015 bis 25.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Informationsveranstaltung	12.10.2015 bis 27.10.2015 20.10.2015
Förmliche Behördenbeteiligung	30.10.2015 bis 01.12.2015
Beschluss der öffentlichen Auslegung Öffentliche Auslegung	02.03.2016 13.04.2016 bis 17.05.2016
Erneute öffentliche Auslegung	13.07.2016 bis 28.07.2016
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	12.10.2016
Satzungsbeschluss	12.10.2016
Ausfertigung	25.10.2016
Bekanntmachung	07. November 2016

## 12. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 96 des Gesetzes vom 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])
- **Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016, (GVBl. I/16, Nr. 5)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- **Hauptsatzung** der Stadt Eisenhüttenstadt i. d. F. Neufassung vom 12. Februar 2009, in Kraft zum 18. Februar 2009 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 03/2009), zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 06.12.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 21/2012)

## Teil 2: Umweltbericht

### 1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB). Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2 a und § 4c BauGB festgelegt.

Auch bei einer Teilaufhebung eines B-Planes ist ein Umweltbericht erforderlich, wenn durch die Aufhebung der Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben wesentlich verändert wird.

Dies ist bei der geplanten Teilaufhebung der Fall.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 1. Teilaufhebung des B-Planes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen der Teilaufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße befindet sich im OT Fürstenberg (Oder), im südwestlichen Teil des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße, östlich der Wilhelmstraße, südlich des Wohngebäudes Wilhelmstraße 56 bis 62 (gerade Zahlen) und nördlich des Grundstückes Bahnhofstraße 66/68.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße beinhaltet das Gebiet in den nachfolgend im Uhrzeigersinn beschriebenen Grenzen:

- Südliche Grenze: südliche Grenze des Flurstückes 924 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt, beginnend 73,00 m östlich des Straßengrundstückes der Wilhelmstraße, verlängert bis zum östlichen Straßenbord der Wilhelmstraße,
- Westliche Grenze: östlicher Straßenbord der Wilhelmstraße in Richtung Norden,
- Nördliche Grenze: gedachte Linie, beginnend am östlichen Straßenbord der Wilhelmstraße danach entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Wilhelmstraße 56 bis 62 - gerade Zahlen (Flurstück 1061 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt), welche 78,00 m östlich des Straßengrundstückes der Wilhelmstraße endet,
- Östliche Grenze: gedachte Linie, welche am Endpunkt der nördlichen Grenze beginnt und in Richtung Süden am Anfangspunkt der südlichen Grenze endet.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße hat eine Größe von ca. 0,2 ha.

Mit der 1. Teilaufhebung des B-Planes werden

- die zeichnerische Festsetzung - private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten -,
- die zeichnerische Festsetzung - öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage -,
- die zeichnerische und die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung I.12, PF 2) sowie
- die textliche Festsetzung zum Erhalt von Bäumen (Festsetzung I.18)

für den Aufhebungsbereich gestrichen.

Gleichzeitig entfallen die Regelungen zur Bebauung der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen (Festsetzung I.3).

## 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Gesetz oder Richtlinie	Ziele & Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelung sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die im Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben.
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz BbgD-SchG)	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen.

### Umweltschutzziele der Fachpläne

#### Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm (2001) sieht für das Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt (damit auch für das Plangebiet) die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen vor.

#### Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine raumordnerischen Festlegungen.

#### Landschaftsrahmenplan

Lt. Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der urban geprägten Natur- und Kulturlandschaftseinheit „Eisenhüttenstädter Stadtgebiet“. Als Leitbild ist formuliert:

- die umweltverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung unter frühzeitiger Einbeziehung der Belange von Natur und Landschaft,
- die Umsetzung eines Stadtentwicklungskonzepts, das die unterschiedlichen Bereiche der Stadt zusammenführt,
- die Qualifizierung des Freiraumsystems und
- eine vorrangige Innenbereichsentwicklung.

Die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Erfordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erfordernisse und Maßnahmen</b>
Ressourcenschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Vermeidung von Versiegelung, teilräumliche Entsiegelung</li><li>▪ Ausschluss grundwassergefährdender Nutzungen in empfindlichen Bereichen</li><li>▪ Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser vor Ort</li></ul>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausbau von Biotopverbundstrukturen entlang der Gewässer</li><li>▪ Erhalt und Entwicklung kleinteiliger, städtischer Biotopstrukturen und Trittsteine</li><li>▪ Förderung von Trockenrasenbeständen</li><li>▪ Erhalt eines hohen Freiflächenanteils</li><li>▪ Begrünung von Gebäuden</li></ul>
Ortsbild, Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt und Qualifizierung der bestehenden Grünflächen</li><li>▪ Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung</li><li>▪ Schaffung ausreichender Grünflächen bei Entwicklung neuer Siedlungen</li></ul>
Siedlungsentwicklung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, das die unterschiedlichen Orte der Stadt verbindet, ohne deren Identität zu verwischen</li><li>▪ schwerpunktmäßige Innenentwicklung und Flächenrecycling</li></ul>

### Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum 14 - bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum - des Landschaftsplanes.

Die Vorrangnutzung dieses Planungsraumes besteht in der Bebauung für Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion und Dienstleistung sowie intensive Erholung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Pufferflächen.

Der Landschaftsplan beinhaltet folgende für die Planung relevanten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen:

<b>Schutzgut</b>	<b>Ziele / Erfordernisse und Maßnahmen</b>
Boden	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Schutz des Bodens vor Kontamination</li><li>▪ Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen</li><li>▪ sparsame neue Flächenversiegelung für bauliche Erweiterungen bzw. Flächenbefestigungen</li></ul>
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen</li><li>▪ Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser,</li><li>▪ weitgehende Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsraum</li></ul>
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt unversiegelter Offenflächen zur Sicherung kleinflächiger Kaltluftbildung</li><li>▪ Minderung der Aufheizung und damit verbundene Klimaextreme und Sicherung des Luftaustauschs durch möglichst intensive Durchgrünung (einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung) und Erreichen eines möglichst geringen Versiegelungsgrades → zugunsten des Luftaustausches keine geschlossene Flächenüberdeckung durch Bäume</li><li>▪ konsequente Durchsetzung technischer Emissionsschutzmaßnahmen am Ort der Entstehung</li></ul>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt und Verbund der Grünflächen zu einem unterbrechungsfreien Grünsystem, Schaffung standorttypischer Trittsteinbiotope</li><li>▪ Anlage von Gehölzstrukturen ist unter Berücksichtigung der bioklimatischen Bedingungen höher zu bewerten als die Anlage von Trockenrasen</li><li>▪ Erhalt von Brachflächen unterschiedlicher Sukzessionsstufen im Bereich der Industriebrachen</li></ul>
Ortsbild, Erholungsfunktion	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erhalt der Identifikationswerte und Besonderheiten der städtischen Teilgebiete unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung des Vegetationsbestandes</li><li>▪ Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen zu neuen stark durchgrünten ‚Stadt-Flächen‘ für Wohnen, Bildung, Gewerbe, Kultur, Einbeziehung in das städtische Grünsystem</li><li>▪ Änderung der Widmung stadtstrukturell wichtiger aber derzeit nicht oder unzureichend genutzter Flächen und Einbeziehung dieser Flächen in das städtische Grünsystem</li><li>▪ Verbesserung des Ortsbildes durch Anlage und Entwicklung räumlich wirksamer Vegetationsstrukturen entlang der Verkehrsstrassen und Freihaltung besonderer Sichtbeziehungen</li><li>▪ Sicherung des Naturerlebnisses auch im wohnungs- und unmittelbar stadtnahen Bereich</li></ul>

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Zu berücksichtigen ist hierbei zum einen der Status Quo der Umweltbedingungen und zum anderen die Prognose möglicher Auswirkungen durch die Planung oder mögliche Entwicklungen bei der Nichtdurchführung der Planung.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen dienen eigene Erkenntnisse der Stadt Eisenhüttenstadt sowie Erkenntnisse der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und Informationen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit.

Eigene konkrete Erkenntnisse wurden den vorhandenen Unterlagen entnommen.

In der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurde auf die Bedeutung des Teilaufhebungsgebietes für das Ortsbild, das Klima und als eine innere Wegebeziehung (Fußgänger, Radfahrer) sowie auf die Notwendigkeit einer Ersatzmaßnahme hingewiesen, die entweder die Erweiterung einer bestehenden öffentlichen Grünfläche oder Ersatzpflanzungen auf einer bestehenden Grünfläche zum Inhalt haben soll.

Des Weiteren soll der Umweltbericht Aussagen zum Störgrad und zur Eigenart der näheren Umgebung enthalten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und in der ersten förmlichen Beteiligung haben sich keine weiteren Erkenntnisse zu den Umweltauswirkungen ergeben.

Vor dem Hintergrund der geplanten Aufhebung sind die Umweltauswirkungen für die folgenden Schutzgüter nachstehend erfasst, prognostiziert und bewertet worden:

### **2.1 Bestandsaufnahme des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **Schutzgüter Mensch, Kultur und sonstige Sachgüter**

Das Gebiet der 1. Teilaufhebung des B-Planes hat eine Größe von 1.925 m<sup>2</sup>

Die Fläche unterteilt sich wie folgt:

- 990 m<sup>2</sup> private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten,
- 845 m<sup>2</sup> öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage,
- 90 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche.



Abb. Luftbild zur Lage des Aufhebungsgebietes (Stand: Frühjahr 2015)

Im Vergleich dazu das Luftbild aus dem Jahre 1995 zum Zeitpunkt der Planaufstellung:



Die private Grünfläche ist zu ca. 50 % nicht mehr als Garten genutzt. Die Fläche ist durch eine Zaunanlage von der öffentlichen Grünfläche getrennt.

Auf der privaten Grünfläche befinden sich bauliche Anlagen. Ein Teil der baulichen Anlagen hat eine nicht B-Plan-konforme Größe.

Auf Grund der vorhandenen oder der festgesetzten Nutzung - Gärten - sind weitere bauliche Anlagen in Form von Gartenlauben planungsrechtlich zulässig.

Die öffentliche Grünfläche ist als Freiraum, Abstandsgrün genutzt und wird durch einen öffentlich gewidmeten Weg durchquert.

Das Teilaufhebungsgebiet grenzt im Süden an den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Fürstenberg/Oder, welche im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 07/2001 vom 29.08.2001, rückwirkend zum 02.08.1996 bekanntgemacht wurde.

Das Teilaufhebungsgebiet ist Teil des begrüneten Bereiches zwischen der Bahnhofsvorstadt Fürstenberg (Oder) und der Neubauflächen nördlich der Bahnhofsvorstadt und für das Wohnumfeld von Bedeutung.

Der Umgebungsbereich ist geprägt durch Wohngebäude und einen nicht störenden Handwerksbetrieb - Firma: KLB - Klima, Lüftung und Blechbearbeitung - in der Bahnhofstraße 68 mit einer rückwärtigen Zufahrt von der Wilhelmstraße.

Der Handwerksbetrieb umfasst folgende Tätigkeiten:

Bauklempner, Gas- und Wasserinstallation, Zentralheizungs- und Lüftungsbauer.

Das Gewerbe wird seit den 1980er Jahren am Standort Bahnhofstraße 68 in 15890 Eisenhüttenstadt ausgeübt.

In einer Entfernung von 700 m befindet sich eine BImSchG-genehmigungspflichtige Bauschuttrecyclinganlage. Das Aufhebungsgebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich dieser Anlage.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Teilaufhebungsgebiet beinhaltet Flächen mit einer geringen bis mittleren Bedeutung als Lebensraum und mit geringer Empfindlichkeit.

Planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten, die bei Planungs- und Zulassungsverfahren nach dem BNatSchG zu berücksichtigen wären, wurden nicht festgestellt.

Das Teilaufhebungsgebiet hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Im Teilaufhebungsgebiet sind folgende Biotoptypen vorhanden:

Code	Biotoptyp	Flächengröße	Bewertung
05162	Artenarmer Zier- /Parkrasen	615 m <sup>2</sup>	mittel
10111	Gärten	490 m <sup>2</sup>	mittel
10113	Gartenbrachen	500 m <sup>2</sup>	mittel
12652	Weg mit wasserdurchlässigen Befestigungen	230 m <sup>2</sup>	gering
12654	Versiegelte Wege	90 m <sup>2</sup>	gering

### Schutzgut Boden und Geologie

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um fein- bis mittelsandige Substrate.

Durch Bebauung, Verkehrsanlagen und die weiteren Flächennutzungen sind die natürlichen Böden im Teilaufhebungsgebiet und im Umgebungsbereich anthropogen vollständig überprägt.

Das Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree enthält für den Teilaufhebungsbereich keine Kennzeichnung von Flächen mit Bodenbelastungen.

Im Aufhebungsbereich beschränkt sich die bauliche Nutzung (Neuversiegelung) auf den Bereich des Privatgrundstückes. Gemäß den Festsetzungen des Ursprungs-B-Planes sind hier Gartenlauben mit überdachtem Freisitz mit einer maximalen Größe von 35 m<sup>2</sup> zulässig.

Über die Anzahl und die Größe der Gärten trifft der B-Plan keine Festlegungen.

Da das Angebot für Gärten sich hauptsächlich an die Bewohner des angrenzenden Geschosswohnungsbaus richtete, wird von einer durchschnittlichen Gartengröße von 250 m<sup>2</sup> ausgegangen. Auf der nicht mehr durch Gärten genutzten Fläche könnten somit 2 neue Gärten entstehen. Damit ist von einer zulässigen Versiegelung von 2x35 m<sup>2</sup> + 60 m<sup>2</sup> (Bestand) = 130 m<sup>2</sup> auszugehen.

Das Teilaufhebungsgebiet hat nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden und Geologie.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bereich der Teilaufhebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und mittleren Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der Standort bietet auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen im Grundwasser.

### Schutzgut Luft und Klima

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes hat auf Grund der Kleinräumigkeit (1.925 m<sup>2</sup>) keinen Einfluss auf das Schutzgut Luft und Klima.

Bereits heute ist der Umgebungsbereich bebaut. Erkenntnisse zu störenden Nutzungen liegen nicht vor.

Auf Grund fehlender Klimafunktionen hat das Teilaufhebungsgebiet nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Luft und Klima.

### Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild) / landschaftsgebundene Erholung

Das Teilaufhebungsgebiet unterteilt sich in private und öffentliche Grünflächen.

Die private Grünfläche ist planungsrechtlich als Garten nutzbar. Diese Fläche ist durch die vorhandene Einzäunung zum jetzigen Zeitpunkt für die Öffentlichkeit nicht nutzbar.

Die öffentliche Grünfläche ist als Freiraum (Abstandsgrün) nutzbar und wird von einem öffentlichen Weg durchquert.

Besonders der öffentlich zugängliche Bereich hat eine Bedeutung für das Wohnumfeld und für das Landschaftsbild, weil die Fläche Teil des begrüneten Bereiches zwischen der Bahnhofsvorstadt Fürstenberg (Oder) und der Neubauf Flächen nördlich der Bahnhofsvorstadt ist.

### Wechselwirkungen

Das Teilaufhebungsgebiet übernimmt nur sehr geringe ökologische Funktionen. Das Gebiet weist einen hohen Anteil anthropogen überprägter Böden auf.

Das Teilaufhebungsgebiet hat eine Bedeutung für den Menschen, da es Bestandteil eines innerstädtischen Grünbereiches ist.

Eine Einbindung der Fläche in die angrenzende freie Landschaft besteht nicht, so dass der Fläche hinsichtlich der Biotopverbundfunktionen keine Bedeutung zukommt.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Teilaufhebung

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Mit der Umsetzung der durch die Teilaufhebung möglich werdenden Bebauung wird eine Fläche von maximal 990 m<sup>2</sup> einer Einfamilienhausbebauung zugeführt. Gleichzeitig kommt es zum Verlust von Gartenflächen.

Da es sich bei dieser Fläche um eine eingezäunte Privatfläche handelt, verringert sich die öffentlich zugängliche Fläche nicht.

Von der zukünftigen Wohnnutzung werden keine schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen, die sich negativ auf die Umgebung auswirken.

Die Auswirkungen entsprechen denen, die auch bei der Nutzung der Fläche als Garten auftreten können.

Die auf der öffentlichen Grünfläche (kommunales Eigentum) vorhandenen Nutzungen sollen auch nach erfolgter Teilaufhebung weiter fortbestehen. Damit ist der Erhalt der innerstädtischen Grünverbindung auch nach Aufhebung des Planes gesichert.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Wohnhäuser auf der Aufhebungsfläche ist in Abhängigkeit vom konkreten Standort der Häuser zu prüfen, ob auf Grund der tatsächlichen Gewerbegeräusche bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Mit der Umsetzung der Teilaufhebung würden die Gärten und die Gartenbrache durch eine Einzelhausbebauung mit Ziergärten überbaut werden. Der Biotopverlust würde durch einen Biototyp mit einer ähnlichen Bewertung ausgeglichen werden.

Bilanz des Biotopverlustes bei Durchführung der Teilaufhebung und Realisierung der geplanten Einfamilienhausbebauung

<b>Biototyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Biotop nach Teilaufhebung</b>
Artenarmer Zier-/Parkrasen	mittel	615 m <sup>2</sup>	615 m <sup>2</sup>
Gärten	mittel	490 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Gartenbrachen	mittel	500 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

<b>Biotoptyp</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Biotop nach Teilaufhebung</b>
Weg mit wasserdurchlässigen Befestigungen	gering	230 m <sup>2</sup>	230 m <sup>2</sup>
Versiegelte Wege	gering	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
Einzelhausbebauung mit Ziergärten	mittel	0 m <sup>2</sup>	990 m <sup>2</sup>

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geologie

Bei der Errichtung eines Wohnhauses (Einfamilienhaus) nach Durchführung der Teilaufhebung auf dieser Fläche würde die Neuversiegelung ca. 120 bis 150 m<sup>2</sup> betragen. Dies stellt zwar eine Verdopplung der Neuversiegelungsfläche (bisher 70 m<sup>2</sup> zulässig) dar, ist aber bezogen auf den Umgebungsbereich untergeordnet.

Die Errichtung eines zweiten Einfamilienhauses ist nur möglich, wenn vorher vorhandene bauliche Anlagen (60 m<sup>2</sup>) entfernt werden, dabei ist dann auch in diesem Bereich von einer Erhöhung der bebauten Fläche auszugehen.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes trägt zu einer eher geringfügigen Änderung der derzeitigen Situation bei. Die bebaute Fläche wird sich um ungefähr 150 m<sup>2</sup> erhöhen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Änderungen der Situation treten durch die 1. Teilaufhebung des B-Planes nicht ein. Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima

Durch die 1. Teilaufhebung des B-Planes treten keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima ein.

#### Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild (Ortsbild)/landschaftsgebundene Erholung

Mit der Umsetzung der durch die Teilaufhebung möglich werdenden Bebauung wird eine Gartenfläche einer Einfamilienhausbebauung zugeführt.

Die Flächennutzung der weiteren kommunalen Flächen wird nicht geändert.

Durch die Teilaufhebung ändert sich somit gegenüber dem Ursprungs-B-Plan bezogen auf die Zugänglichkeit nichts. Auch die nördlich des Weges vorhandene öffentliche Freifläche soll auch nach Abschluss der Teilaufhebung erhalten bleiben.

Aufgrund der marginalen Veränderungsmöglichkeiten durch die zukünftige planungsrechtliche Grundlage sind die Belange des Ortsbildes nach der 1. Teilaufhebung des B-Planes nur gering berührt. Die Auswirkungen können durch die Pflanzung von Bäumen ausgeglichen werden.

#### Wechselwirkungen

Die Stadt Eisenhüttenstadt hebt den B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße mit seinen Festsetzungen teilweise auf, so dass entgegen den Festsetzungen nunmehr eine Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden möglich ist. Die Errichtung von Wohngebäuden beschränkt sich aber auf das Privatgrundstück im südlichen Teil des Aufhebungsgebietes. Bei den anderen Flächen ändert sich die Flächennutzung nicht.

Die ökologische Qualität des Privatgrundstückes ist insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen Nutzung (Gärten) und Vorbelastung (Geschosswohnungsbau und Gewerbenutzung) im Umgebungsbereich gering.

Auf Grund der Vorprägung der Umgebung ist das Grundstück nach der Teilaufhebung wieder nach § 34 BauGB in einem geringfügig höheren Maße bebaubar als zum Zeitpunkt als es Bestandteil des Ursprungs-B-Planes war.

Aus heutiger Sicht sind für die Belange des Umweltschutzes höchstens marginale Veränderungen wahrscheinlich und damit entsprechend der vorstehenden Bewertung keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennbar. Die Fläche wird zukünftig nicht mit Gartenlauben, sondern kann mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden. An Stelle einer Gartennutzung tritt eine Wohnnutzung. Die Fläche wird sich voraussichtlich nicht merklich anders entwickeln als bei Nichtrealisierung der Aufhebung, da auch bei einer Einfamilienhausbebauung die nichtüberbauten Flächen gärtnerisch genutzt werden.

#### 2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung

Die Status-Quo-Prognose umfasst die voraussichtliche Entwicklung des Aufhebungsgebietes ohne Durchführung des Vorhabens, in diesem Fall also ohne 1. Teilaufhebung des B-Planes. Bei einem Fortbestehen des B-Planes gelten weiterhin die darin getroffenen Festsetzungen, mit der Folge, dass die private Grünfläche mit Lauben und überdachten Freisitzen gemäß den Festsetzungen des B-Planes bebaut werden kann.

Hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche wird sich der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung nicht von dem Umweltzustand bei Durchführung der Teilaufhebung unterscheiden.

#### 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

In Bezug auf den möglichen Ausgleich der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) regelt § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im vorliegenden Fall war der Eingriff bereits vor der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes zulässig. Die Rücknahme der Baurechte auf dem Grundstücksteil ist nicht eingriffsminimierend bei der Aufstellung des Ursprungs-B-Planes berücksichtigt worden.

Da es sich bei der Bebauung der Fläche um die Wiedernutzbarmachung und die Nachverdichtung einer Fläche handelt, trägt die 1. Teilaufhebung des B-Planes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei und steht somit nicht im Widerspruch zu den allgemeinen Zielen des Umweltschutzes.

Maßnahmen zur Kompensation reduzieren sich somit auf Ersatzpflanzungen im Falle der Fällung von geschützten Bäumen und auf Maßnahmen zur Ortsbildgestaltung.

Wenn Ersatzpflanzungen erforderlich sind, sollten diese in der Nähe des Aufhebungsgebietes auf öffentlichen Grünflächen realisiert werden.

Zur Verbesserung der Durchgrünung wird im Bereich des in Kraft bleibenden B-Planes die Anpflanzung von mindestens 2 Bäumen auf der Grünfläche PB 1 vorgesehen.

#### 2.4 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Planes zu berücksichtigen sind.

Da sich die Teilaufhebung eines B-Planes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichtes erfolgte gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB.

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet:

Stadt Eisenhüttenstadt:

- Vorentwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße mit dem Vorentwurf der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße
- Entwurf der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße mit dem Entwurf der Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße
- Bebauungsplan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 08. Nov.2001
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 08.11.2001
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 18.04.2000
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 18.05.2006 mit der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße vom 18. Mai 2006
- Landschaftsplan Eisenhüttenstadt 1994-1997
- Geschützte und gefährdete Biotope - Eisenhüttenstadt 1998/1999
- Stellungnahmen aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 24.09.2015 und 29.09.2015,
- Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom 26.11.2015 und 30.11.2015

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg:

- Karte der Schutzgebiete nach BNatSchG des Landes Brandenburg, Stand: 21.03.2014
- Biotoptypen und Landnutzung aus CIR Luftbildern 2009
- Stellungnahme aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 29.09.2015
- Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom 03.12.2015

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg:

- Fachinformationssystem Boden

Landkreis Oder-Spree:

- Landschaftsrahmenplan \_ Teilgebiet Eisenhüttenstadt Stadt/Land, Stand: April 1998
- Stellungnahme aus der vorgezogenen Behördenbeteiligung zum Vorentwurf vom 23.09.2015
- Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung zum Entwurf vom 25.11.2015

Für den Ursprungsbebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Wesentliche Vorschläge dieses Grünordnungsplanes wurden im Ursprungs-B-Plan berücksichtigt.

Im Grünordnungsplan wurden die Flächen der 1. Teilaufhebung des B-Planes nicht mitbetrachtet, da für die Flächen bereits Baurechte nach § 34 BauGB vorlagen. Der Verlust der

Baurechte im jetzigen Teilaufhebungsbereich wurde nicht eingriffsminimierend berücksichtigt.

Der Grünordnungsplan muss somit im Zusammenhang mit der 1. Teilaufhebung des B-Planes nicht geändert werden.

Weitere oder zusätzliche Erhebungen sind bezogen auf die Schutzgüter nicht erforderlich.

### 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die vorgeschriebene Überwachung, das so genannte „Monitoring“ soll Maßnahmen und ggf. Verfahren benennen, mit denen die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt überwacht werden sollen.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes begründet keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt; die Mitteilungspflichten der Fachbehörden bleiben unberührt.

Die vorgesehene Baumpflanzung auf der Fläche BP 1 wird von der Stadt Eisenhüttenstadt zeitnah nach einer Bebauung der Teilaufhebungsfläche mit Wohngebäuden durchgeführt.

### 3.3 Erforderliche Sondergutachten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Sondergutachten erforderlich.

## 4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Eisenhüttenstadt hebt den B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel – Wilhelmstraße teilweise ersatzlos auf. Die Fläche des Aufhebungsgebietes beträgt ca. 0,2 ha.

Die ökologische Qualität des Aufhebungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen und angrenzenden baulichen Nutzung äußerst gering.

Nach der 1. Teilaufhebung des B-Planes ist eine bauliche Entwicklung nur auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB, wobei schon jetzt bekannt ist, dass die Bebauung in Form von einem oder zwei Einfamilienhäusern erfolgen soll.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Wohnhäuser auf der Aufhebungsfläche ist in Abhängigkeit vom konkreten Standort der Häuser zu prüfen, ob auf Grund der tatsächlichen Gewerbegeräusche bauliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz getroffen werden müssen.

Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten.

Bei den kommunalen Flächen ändert sich die Flächennutzung nicht. Zusätzliche bauliche Anlagen oder eine Nutzungsintensivierung sind hier nicht geplant.

Die vorhandene Wegeverbindung bleibt erhalten.

Zur Verbesserung der Durchgrünung wird im Bereich des in Kraft bleibenden B-Planes die Anpflanzung von mindestens 2 Bäumen auf der Grünfläche PB 1 vorgesehen.