Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan Industriegebiet "Integriertes Recyclingzentrum" (IRZ)

Begründung

(mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen)

Stand: 24. Juli 2000
Fassung: Anzeige gemäß § 10 BauGB

Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan Industriegebiet "Integriertes Recyclingzentrum" (IRZ)

Begründung

(mit integrierten grünordnerischen Festsetzungen)

Bebauungsplan

Ernst **BASLER** + **PARTNER** GMBH
Planer und Ingenieure — Tel. 0331 / 747 59-0
Tuchmacherstraße 47, 14482 Potsdam — Fax 0331 / 747 59-90

Grünordnungsplan

Landschaft Planen und Bauen
Schlesische Straße 77 — Tel. 030 / 610 77-0
10997 Berlin — Fax 303 / 610 77-99

Inhaltsverzeichnis

1 Zielsetzung 6

1.1 Anlass 6

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs 6

1.3 Ziele und Zwecke der Planung 9

1.4 Verfahrensstand 10

2 Bestandsaufnahme 11

2.1 Flächennutzung 11

2.2 Eigentumsverhältnisse 11

2.2.1 Grund und Boden 11

2.2.2 Gleisanlagen 12

2.2.3 Leitungen 12

2.2.4 Oder-Spree-Kanal 12

2.3 Natur und Landschaft 15

2.3.1 Verhältnis zum Grünordnungsplan 15

2.3.2 Naturraum 17

2.3.3 Wasserhaushalt 18

2.3.4 Klima und Lufthygiene 18

2.3.5 Biotope und Biotoppotentiale 20

2.4 Altlasten 22

2.5 Kampfmittelbesatz 23

2.6 Bodendenkmale 23

3 Planungsgrundlagen 25

3.1 Ziele der Raumordnung 25

3.1.1 Landesplanung 25

3.1.2 Regionalplanung 25

3.2 Informelle Planungen 26

3.2.1 Stadtentwicklungsplan Eisenhüttenstadt 26

3.2.2 Rahmenplan "Gewerbestadt Nord" 26

3.3 Planungsrecht ... 27
3.3.1 Flächennutzungsplan ... 27
3.3.2 Geltendes Planungsrecht ... 27

4 Planungs- und Erschließungskonzept ... 28
4.1 Städtebauliches Konzept ... 28
4.2 Hafen ... 29
4.3 Verkehrserschließung ... 29
4.3.1 Übergeordnete Straßenplanung ... 29
4.3.2 Nordanbindung des "Integrierten Recyclingzentrums" ... 30
4.3.3 Interne Erschließung ... 34
4.3.4 Fuß- und Radwegverbindungen ... 36
4.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr ... 36
4.3.6 Schienenverkehr ... 36
4.4 Ver- und Entsorgung ... 41
4.4.1 Trinkwasser ... 41
4.4.2 Löschwasser ... 41
4.4.3 Schmutzwasser ... 41
4.4.4 Regenwasser ... 42
4.4.5 Gas ... 42
4.4.6 Elektroenergie ... 42
4.4.7 Telekommunikation ... 43
4.4.8 Private Leitungen ... 43
4.5 Immissionsschutz ... 43
4.6 Landschaftspflegerische Zielsetzungen ... 45

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen ... 48
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 48
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 48
5.3 Bauweise ... 49
5.4 Überbaubare Grundstücksfläche ... 49
5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze ... 50
5.6 Verkehrsflächen ... 50
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 50

5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 51
5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 52
5.9.1 auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 53
5.9.2 auf öffentlichen Verkehrsflächen 53
5.9.3 auf privaten Baugrundstücken 53
5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 54
5.11 Regelungen gemäß § 8a (4) BNatSchG zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen 55
5.12 Nachrichtliche Übernahmen 56
5.12.1 Bahnanlagen 56
5.12.2 Leitungen 56
5.12.3 Sonstige 56

6 Zahlen und Daten 57

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft 58
7.1 Anlagebedingte sowie bau- und betriebsbedingte Konflikte 58
7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz 58
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen 62
7.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan 62
7.3.2 Nicht übernommene Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan 64
7.4 Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen 65

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs 8
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse 14
Abbildung 3: Lage der Aufschlußpunkte der Altlastenuntersuchung 24
Abbildung 4: Übergeordnete Verkehrserschließung 31
Abbildung 5: Querschnitt der "Erschließung Oderlandstraße" 33
Abbildung 6: Querschnitt der "Haupterschließung" und der "Nebenerschließung Süd" 38
Abbildung 7: Querschnitt der "Nebenerschließung West" 39
Abbildung 8: Gleiserschließung 40
Abbildung 9: Ausgleichsfläche A7 und A9 außerhalb des B-Plangebietes 70

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über das Aufstellungsverfahren 10
Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen 21
Tabelle 3: Zahlen und Daten zum Baugebiet 57
Tabelle 4: Flächenbilanz 61
Tabelle 5: Ersatzbedarf 62
Tabelle 6: Ersatzmaßnahmen 66

1 Zielsetzung

1.1 Anlass

Aufgrund des Umstrukturierungsprozesses der EKO-Stahl GmbH sind erhebliche Teile des Werkareals nicht mehr betriebsnotwendig und stehen für eine Umnutzung zur Verfügung. Um diese Flächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, hat die Stadt Eisenhüttenstadt bereits 1993 eine Rahmenplanung[1] erarbeiten lassen. Die darin enthaltenen Vorschläge zur städtebaulichen und verkehrlichen Einbindung dieser Flächen in die Gesamtentwicklung der Stadt haben Eingang in den 1994 erstellten Stadtentwicklungsplan[2] und den im Juni 1998 beschlossenen neuen Flächennutzungsplan gefunden.

Entsprechend den Empfehlungen von Rahmenplan, Stadtentwicklungsplan und den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanes hatte sich am 21. Dezember 1994 die Stadtverordnetenversammlung für die Errichtung eines Integrierten Recyclingzentrums auf einer Teilfläche des Rahmenplanes ausgesprochen. Am 10. Juni 1998 wurde zudem ein Konzept zur Auswahl und Ansiedlung von Recyclingverfahren durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Darüber hinaus besteht mit der Festsetzung der Flächen als Industriegebiet eine ausreichende Flexibilität, bei Bedarf auch andere industrielle Nutzungen anzusiedeln.

Mit dem Bebauungsplan Industriegebiet "Integriertes Recyclingzentrum" (IRZ) wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzung des Stadtentwicklungsplanes und des neuen Flächennutzungsplanes geschaffen.

1.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Die Stadt Eisenhüttenstadt gliedert sich in die Industrie- und Gewerbegebiete im Norden sowie das Stadtzentrum mit angrenzenden Wohngebieten im Süden der Stadt.

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des EKO-Geländes zwischen Sinteranlage, Oder-Spree-Kanal und der Bahnstrecke Frankfurt (Oder) - Guben.

[1] Ernst Basler und Partner GmbH: Rahmenplan "Gewerbestadt Nord, Konzeptvorschlag zum Städtebau, zum Verkehr und zur Landschaft", Stadt Eisenhüttenstadt; Potsdam, Oktober 1993

[2] Planungsbüro Dr. Freudenberg: Stadtentwicklungsplan Eisenhüttenstadt; Frankfurt (Oder), Juni 1994

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat am 19. April 1995 beschlossen, für den oben genannten Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Entwicklung des Integrierten Recyclingzentrums erfordert eine leistungsfähige Erschließung. Deshalb ist die Errichtung einer zweistreifigen Verbindungsstraße zwischen Oderlandstraße und B 112 im Norden zur Anbindung des Integrierten Recyclingzentrums vorgesehen. Um die planerischen Konflikte bewältigen zu können, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Osten erweitert worden. Ein entsprechender Beschluss der Stadtverordnetenversammlung ist am 20. Juni 1998 gefasst worden.

Das Wasser- und Schiffahrtsamt Berlin hat im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, dass „... eine Überplanung der dem allgemeinen Verkehr gewidmeten Bundeswasserstraßen einschließlich ihres Zubehörs grundsätzlich unzulässig ist„.[3] Um Überschneidungen des kommunalen Planungsrechts mit dem Fachplanungsrecht und einen Eingriff in das „Hoheitsgebiet„ der Bundeswasserstraßenverwaltung auszuschließen, wird im Rahmen der Planbestätigung für die 1. Offenlage eine nochmalige Änderung der Geltungsbereichsgrenze erfolgen. Flächen, die im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung stehen, werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Betroffen ist eine Fläche in der Größe von ca. 0,8 ha. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die zweite Änderung des Geltungsbereiches erfolgte am 9. Juni 1999. Größere Auswirkungen für die weitere Planung treten aufgrund der relativ geringen Größe der Fläche und der allgemeinen Planungsziele nicht auf.

Die Grenze des Geltungsbereichs im Osten bildet die Bahnstrecke Frankfurt (Oder) - Guben. Südlich der geplanten "Diagonale" bildet die Grundstücksgrenze der Firma Readymix die neue Begrenzung. Im Westen und Norden begrenzen der Oder-Spree-Kanal, die Sinteranlage sowie die Bahnhofstraße das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Randbedingungen auf die Flure mit den Nummern 28, 29, 30 und 31 der Gemarkung Eisenhüttenstadt und umfasst folgende Flurstücke:

- Flur 28: FS 2/1; FS 2/2 bis an die Grenzen der Sinteranlage und des Oder-Spree-Kanals;
- Flur 29: FS 1 sowie der Bereich südlich der Bahnanlage;
- Flur 30: FS 1/1, FS 1/2 und FS 1/3;
- Flur 31: FS 5/1 und FS 5/2.

[3] Schreiben des Wasser- und Schiffahrtsamtes Berlin vom 31.07.1998

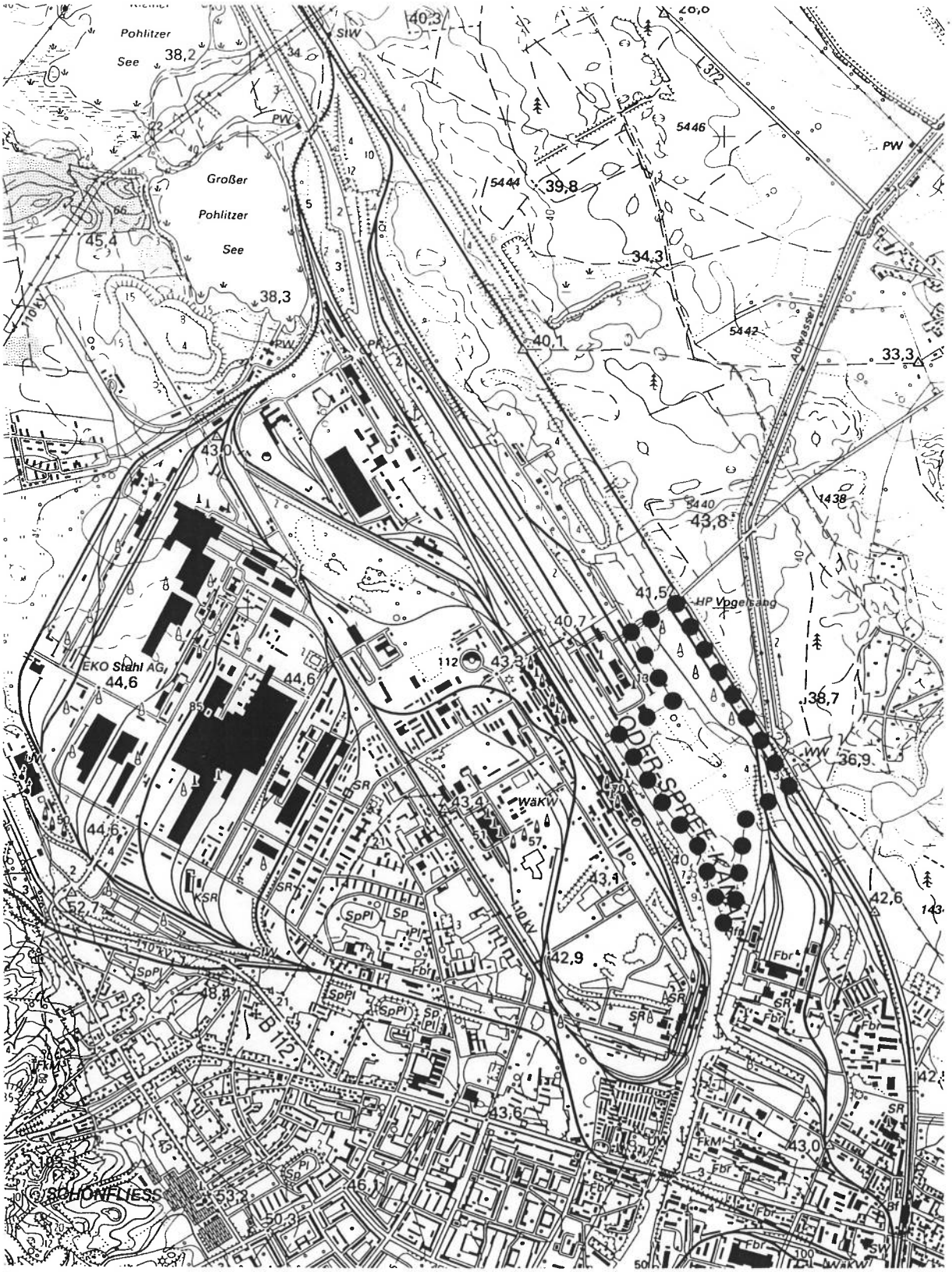


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs

Maßstab 1:25.000

Mit Schreiben vom 2. Februar 1999 hat das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Oder-Spree mitgeteilt, dass das Flurstück mit der Nr. 2/2 in der Flur 28 der Gemarkung Eisenhüttenstadt geteilt wurde in die Flurstücke mit den Nummern 5 und 6. Aus dieser Flurstücksteilung resultieren keine Flächendifferenzen und keine Auswirkungen auf die Größe und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie weiterer Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Vermessungsgrundlage ist daher auch nicht berichtigt worden. Außerdem auch deshalb nicht, um den Aufstellungsbeschluss und die Änderungsbeschlüsse zum Geltungsbereich nachvollziehen zu können.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Das Areal wurde seit Ende des 2. Weltkrieges nur noch teilweise zu Lagerzwecken genutzt. Es bestehen keine befestigten Straßen, sondern nur Gleisverbindungen, die einen Material- und Gütertransport vom Bahnhof Eisenhüttenstadt durch den Gewerbestandort bis in das EKO-Gelände ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, entsprechend des im Rahmenplan "Gewerbestadt Nord" dargestellten Leitbildes, gesichert werden. Vorgesehen ist die Ordnung vorhandener gewerblicher Nutzung und die Schaffung von Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Industriebetriebe. Die geplante Ausweisung von Industriegebieten (GI) soll vornehmlich störendes Gewerbe ansprechen. Ziel ist es, die noch einseitig durch die Stahlverarbeitung geprägte Wirtschaft der Stadt Eisenhüttenstadt in ihrer Struktur zu verbessern und somit auch neue Arbeitsplätze zu schaffen. Um die vorhandenen infrastrukturellen Vorzüge des Standortes zu nutzen, sollen das Straßennetz ausgebaut sowie vornehmlich Recycling- und Logistikbetriebe bzw. Unternehmen im Bereich der Verarbeitung und des Umschlags von Massengütern angesiedelt werden.

1995 vergab die Stadt ein Gutachten an die Gesellschaft für Betriebsberatung, Sicherheits- und Umweltfragen (GfBU) zur Untersuchung des Standortes für ein Recyclingzentrum.

Um den Handlungsspielraum der Stadt bei der Durchführung von Ansiedlungen flexibel zu gestalten, wird im Rahmen des Bebauungsplanes ein Industriegebiet (GI) ohne besondere Zweckbestimmung und Einschränkungen festgesetzt.

Parallel zum Oder-Spree-Kanal soll mittel- bis langfristig ein Parallelhafen etabliert werden. Dies geschieht mit dem Ziel, einen messbaren Anteil des Gütertransportes auf dem Wasserwege realisieren zu können, um somit das Straßennetz und das Schienennetz zu entlasten. Außerdem wird darin ein Beitrag gesehen, umweltschonende Verkehrsarten (Schiffsverkehr) einzusetzen.

Zur Umsetzung der Planung hat die Stadt Eisenhüttenstadt bereits 30 ha des Plangebietes erworben und Vorbereitungen für einen weiteren Flächenerwerb getroffen. Mit der Erschließung und Privatisierung des Geländes ist seit 1995 die Kommunalentwicklung Baden-Württemberg (KE) als treuhändischer Erschließungsträger und die Ernst Basler + Partner GmbH mit der Erschließungsplanung beauftragt.

1.4 Verfahrensstand

Eine Übersicht zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes "Industriegebiet Integriertes Recyclingzentrum" befindet sich an der Planzeichnung.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über den bisherigen Ablauf des Verfahrens.

Verfahrensschritt	Termin
Aufstellungsbeschluss	19.04.1995
1. Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches	20.06.1998
Frühzeitige Beteiligung der Bürger	20.07.1998 bis 24.08.1998
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21.07.98 bis 31.08.98
2. Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches, Offenlagebeschluss	09.06.1999
Beschluss über die 1. öffentliche Auslegung	09.06.1999
1. Öffentliche Auslegung	01.07.1999 bis 03.08.1999
Abwägungsbeschluss	13.10.1999
2. Öffentliche Auslegung	18.04.2000 bis 22.05.2000
Satzungsbeschluss, erneuter Abwägungsbeschluss	18.07.2000

Tabelle 1: Übersicht über das Aufstellungsverfahren

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde parallel zur 1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Flächennutzung

Die Fläche des Plangebietes war bis zum 2. Weltkrieg frei von menschlichen Nutzungen und bestand vorwiegend aus Heidelandschaft mit wechselndem Baumbestand. Während des Krieges wurden größere Bereiche als Kriegsgefangenenlager und als Garnisonsstandort genutzt. Es sollen bis zu 23 massive und hölzerne Baracken auf dem Gebiet gestanden haben, von denen heute nur Restfundamente sichtbar sind[4].

Ab den 50er Jahren wurden Teile des Geländes als Staatsreservelager für Erz und Koks des Eisenhüttenkombinates und für den Werkbahnverkehr genutzt[5].

Heute ist das Gelände vorwiegend durch die Vegetation und die Werksbahnnutzung beider Unternehmen gekennzeichnet. Es bestehen zahlreiche Gleisanlagen, die sich auf den östlichen Bereich des Plangebietes konzentrieren. Seit 1990 besteht eine durchgehende Gleisverbindung zum EKO-Gelände, die einen Material- und Gütertransport vom Bahnhof Eisenhüttenstadt quer durch das Plangebiet bis in das EKO-Gelände zulässt.

Im übrigen Plangebiet sind die Kiefern- und Laubholzforsten sowie Sandtrockenrasen prägend.

2.2 Eigentumsverhältnisse

2.2.1 Grund und Boden

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gehörten früher überwiegend zum EKO-Betriebsgelände. Ein Teil der Fläche wurde als nicht mehr betriebsnotwendige Fläche aus dem Betriebsgelände ausgegliedert. Die Treuhandanstalt hat diese Fläche mit Kaufvertrag vom 6. September 1994 an die Stadt Eisenhüttenstadt weiterverkauft. Von der EKO GmbH hat die Stadt Eisenhüttenstadt 1995 ca. 30 ha des Geltungsbereichs käuflich erworben. (Vgl. Abbildung 3) Die Grundbuchumschreibung des Eigentums steht noch aus. Besitzübergang ist gemäß § 3 des Kaufvertrages der 1. Januar 1996. Für die Fläche, die noch im Besitz der EKO GmbH ist, besteht ein Vorkaufsrecht der Stadt Eisenhüttenstadt. Ebenso verhält es sich mit den Flächen,

[4] Technische Gesellschaft für Analytik und Beratung mbH: Gutachten zur orientierenden altlastenrelevanten Untersuchung der Teilfläche "Recyclingzentrum SO" des Gewerbeflächenkomplexes Logistik- und Rcyclingzentrum in Eisenhüttenstadt, Gutachten Nr. 481/94-021; Stahnsdorf, 1994

[5] ebenda

die Eigentum der Readymix AG sind.

2.2.2 Gleisanlagen

Die im Plangebiet befindlichen Gleisanlagen sind Eigentum der EKO GmbH und der Readymix AG. Während sich die Gleise der Readymix AG auf Grund und Boden der Readymix AG befinden, ist der Grund und Boden im Bereich der Warenübergabestelle zwischen EKO GmbH und Readymix auf die Stadt Eisenhüttenstadt übergegangen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine Neuordnung der Gleisanlagen vorgenommen (vgl. Abschnitt 4.3.6), die mit Ausnahme der WÜST EKO, die Eigentum der EKO Stahl GmbH wird, Eigentum der Stadt sind. Eine entsprechende Planungskonzeption wurde durch die Ernst Basler + Partner GmbH erarbeitet und mit den Beteiligten abgestimmt.

Die Gleisanlagen auf der Kauffläche befinden sich im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt. Die Nutzung durch die EKO Stahl GmbH wird dinglich gesichert.

2.2.3 Leitungen

Die Vulkan Energiewirtschaft Oderbrücke GmbH (VEO) als Konzessionär der EKO GmbH ist Träger der im Plangebiet verlaufenden Leitungen. Dabei handelt es sich um zwei Schlammdruckleitungen DN 200, Stahl in einem Betontrogkanal (2 m x 1,5 m) zur Ableitung der Schlämme aus der Gichtgaswäsche. Daneben verläuft eine Betongefälleleitung DN 1200 zur Ableitung der Produktionsabwässer. In diese Leitung mündet ein Regenwasserkanal DN 600 aus der Sinteranlage, neben dem eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 100 zur Ableitung der Sanitärabwässer der Sinteranlage liegt. Diese führt bis an den Trogkanal, verläuft danach parallel in Richtung Oder-Spree-Kanal und wird zusammen mit den Schlammdruckleitungen durch den Düker geführt. Im Bereich der Planstraße A (vgl. Abschnitt 4.3.3) befindet sich eine Regenwasserleitung DN 100.

Neben den oben genannten Leitungen befinden sich im Plangebiet eine Trafo-Station "TU Kokslager" sowie die entsprechenden 6 kV-Kabel. Im Bereich der Zufahrtsstraße von Vogelsang zur Sinteranlage befindet sich ebenfalls ein 6 kV-Kabel.

2.2.4 Oder-Spree-Kanal

Bei dem Oder-Spree-Kanal handelt es sich um eine Bundeswasserstraße, die im Eigentum der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes steht. Am südlichen Rand des Plangebietes gehören Teilflächen der Stadt Eisenhüttenstadt bzw. dem Zementwerk.

Im Oder-Spreekanal befindet sich von km 123,4 bis 124 eine öffentliche Koppel- und Liegestelle für die Berufsschifffahrt. Zu deren Versorgung unterhält das Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin

auf dem Flurstück 5/1 in der Flur 31 (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes) ein Schalthaus in den Abmessungen 1 x 1 x 3 m^3. Eine entsprechende 0,5 kV-Leitung führt, vom Zementwerk kommend, über das Plangebiet zu diesem Schalthaus. Von dort verläuft eine 0,4 kV-Leitung zur Versorgung der Koppel- und Liegestelle entlang der Böschungsoberkante des Kanals.

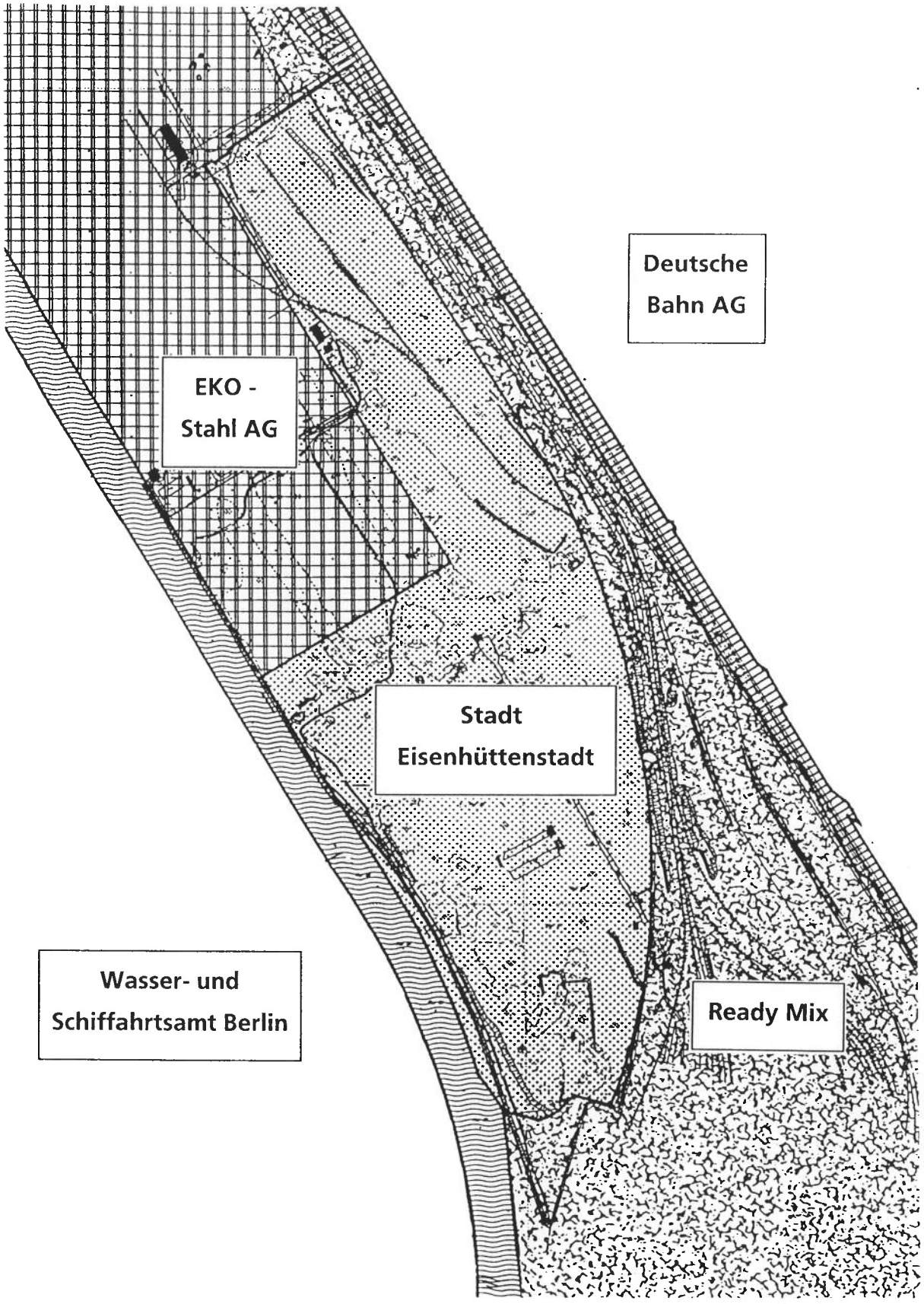


Abbildung 2: *Eigentumsverhältnisse*

Maßstab ca. 1:7.000
Quelle: Liegenschaftsamt der Stadt Eisenhüttenstadt, August 1996

2.3 Natur und Landschaft

2.3.1 Verhältnis zum Grünordnungsplan

Die Bestandserfassung erfolgte gemäß Abstimmung zum Untersuchungsumfang und -inhalt des Grünordnungsplanes „Integriertes Recyclingzentrum" mit dem Umweltamt Beeskow. In dem durch Industrienutzung geprägten Raum erfolgte keine vertiefende Behandlung der Schutzgüter Landschaftsbild/Wohnumfeld und Erholung.

Der Grünordnungsplan ist im Dezember 1998 entsprechend den Vorgaben des MUNR und des MSWV fertiggestellt worden. Ihm sind umfangreiche Abstimmungen vorausgegangen, die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bereits in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt. Die Stadt Eisenhüttenstadt hat den Grünordnungsplan mit der Unteren Naturschutzbehörde als der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.

Nach der Erstellung des Grünordnungsplanes[6] und den entsprechenden Abstimmungen mit den Naturschutzbehörden hat sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Flächen des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin am Oder-Spree-Kanal verringert. (Vgl. Abschnitt 1.2) Inhaltlich bedeutet die Reduzierung des Geltungsbereiches eine nur geringfügige Veränderung ohne Folgen für die gutachterliche Aussage sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Die vollständige Anpassung des gesamten Fachbeitrages Grünordnungsplan in Text und Karten hätte einen unverhältnismäßig hohen redaktionellen Aufwand zur Folge gehabt. Hingegen wurden die entsprechenden Darstellungen zu den im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen und deren Bewertung (vgl. Tabelle 2), die Bilanzierung des Eingriffes bezogen auf die Fläche (vgl. Tabelle 4) und die Eingriffssynopse durch den Fachgutachter überarbeitet. Diese Aussagen sind dann in vom Grünordnungsplan abweichender Fassung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. (Vgl. auch Abschnitte 2.3.5, 7.2 und 7.5)

Im weiteren Verfahren hatte sich herausgestellt, dass ein 100 %-iger Ersatz des Eingriffes außerhalb des Plangebietes aus unterschiedlichen Gründen nicht möglich ist. (Vgl. Abschnitt 7.4) Um jedoch den Forderungen des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes soweit wie möglich Rechnung zu tragen, wurden Änderungen der Festsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen (sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen), die sich günstig auf die Bilanzierung des Eingriffes auswirken würden. Diese waren im Einzelnen:

- Verringerung der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche im Industriegebiet 1 (GI1);

6 Landschaft Planen & Bauen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ in Eisenhüttenstadt; Berlin, August 1998

- Herabsetzung der Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,4 im Industriegebiet 1 (GI1);
- Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen und Nebenanlagen auf maximal 0,5;
- Festsetzung, dass im Industriegebiet 1 (GI1) mindestens 30 % der Grundstücksflächen unversiegelt zu belassen und dauerhaft zu begrünen sind;
- Anordnung und Festsetzung einer weiteren Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (A6) im Bereich der privaten Grünfläche.

Auch hier wurde auf die vollständige Anpassung des gesamten Fachbeitrages Grünordnungsplan in Text und Karten aus den oben genannten Gründen verzichtet. Die Bilanzierung des Eingriffes (vgl. Tabelle 4) und die Eingriffssynopse wurden durch die Stadt überarbeitet und angepasst. Im Bebauungsplan[7] weichen diese Aussagen dann vom Grünordnungsplan ab. (Vgl. auch Abschnitte 2.3.5, 7.2 und 7.5)

Im weiteren Verlauf des Verfahrens hat sich gezeigt, dass der Etablierung des Parallelhafens am Oder-Spree-Kanal eine höhere Priorität eingeräumt wird als zunächst absehbar. Daraus resultierte eine nochmalige Überarbeitung des Bebauungsplanes, der bereits in der Fassung für den Satzungsbeschluss vorlag.[8] Nunmehr war es auch zwingend notwendig, den Grünordnungsplan in seinen wesentlichen Teilen zu überarbeiten, da für den Hafen auch Flächen benötigt wurden, die im bisherigen Planentwurf der Eingriffsminderung bzw. dem Ausgleich dienten. In diesem Zusammenhang wurde ein Planungsauftrag an das Büro Landschaft Planen & Bauen vergeben, das bereits die Erstfassung des Grünordnungsplanes[9] geliefert hatte.

Mit Datum vom 15. März 2000 liegt eine in den wesentlichen Aussagen überarbeitete Fassung des Grünordnungsplanes vor. Der Inhalt konzentriert sich auf konfliktrelevante Änderungen in der Bilanz. Außerdem wurde wieder auf das verbal-argumentative Verfahren der Eingriffsbewertung zurückgegriffen. Im Anschluss an die Gegenüberstellung von Bestand und Planung werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Die umfassende Bestandsanalyse und Konfliktherleitung zum Plangebiet sind inhaltlich nicht von den Änderungen des Bebauungsplanes betroffen. In diesen Teilen gelten nach wie vor die Aussagen des Grünordnungsplanes in der Fassung vom August 1998.

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes[10] wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung nochmals

7 Planungsstand: 4. Mai 1999; Fassung: Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (2) BauGB

8 Planungsstand: 18. August 1999; Fassung: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

9 Landschaft Planen & Bauen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ in Eisenhüttenstadt; Berlin, August 1998

10 Planungsstand: 10. April 2000; Fassung: erneute Beteiligung der Bürger und der TÖB

geändert. (Vgl. Abschnitt 4.3.3: Interne Erschließung) Bezogen auf die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von 448.425 m² sind die Änderungen in der Flächenbilanz marginal. Einer Verminderung der Verkehrsfläche um ca. 1.076 m² steht eine Zunahme der Ausgleichsfläche A6 (nördliche) um ca. 601 m² und der Industriegebietsfläche um ca. 475 m² gegenüber.

Wegen der Geringfügigkeit der Änderungen in der Flächenbilanz wurde auf eine nochmalige Überarbeitung des Grünordnungsplanes verzichtet. Dies würde einen unverhältnismäßig hohen Aufwand darstellen. Für dieses Vorgehen spricht auch die Tatsache, dass sich der Anteil der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gegenüber dem vorherigen Planungsstand erhöht hat. Dies führt letztlich zu einer Minderung des Eingriffs und zu einer günstigeren Bilanzierung.

2.3.2 Naturraum

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe zwischen 34 m und 46 m ü. NN. auf den Talsandterrassen des Berliner Urstromtales, an die östlich die spätpleistozänen Schmelzwasserterrassen des Eisenhüttenstädter Odertales anschließen.

Im Gebiet dominieren an der Oberfläche weichselzeitliche Sande, die eine Mächtigkeit von 15 bis 20 m annehmen. Die Sedimentschichtung der Sande ist sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung einem starken Wechsel unterworfen, so dass unterschiedlich mächtige mittel- bis grobkörnige Sandhorizonte wie auch fein- bis grobkörnige Bestandteile anzutreffen sind. Die oberflächig anstehenden Talsande werden lokal von trockenliegenden äolischen Bildungen (Dünensanden) überlagert. In den sandigen Sedimenten bildeten sich mäßig gebleichte Braunpodsole, die durch Nährstoffarmut und geringes Wasserhaltevermögen gekennzeichnet sind.

Nur ein geringer Anteil intensiverer Nutzung mit niedrigem Überbauungsgrad ragt in das Plangebiet hinein. Die Bodenversiegelung im Bestand beträgt daher lediglich rd. 0,5 % (0,20 ha). Der verbleibende Anteil des Plangebietes ist unversiegelt.

Aufgrund der gewerblich-industriellen Nutzung am nordöstlichen Gebietsrand, Haldenlagerung sowie einer ca. 2,0 m hohen Bodenanschüttung am südlichen Gebietsrand im Bereich eines ehemaligen Kriegsgefangenenlagers sind insgesamt jedoch nur noch Restflächen mit natürlichen oder naturnahen Böden vorhanden. Mindestens 36 % Flächenanteil des Plangebietes sind durch Lagernutzung sowie entlang der Gleisanlagen erkennbar stark vorbelastet. Die Bodenanschüttung nimmt rd. 6 % Fläche ein. Darüber hinaus sind zahlreiche Abgrabungen im Plangebiet vorhanden. Auch die Böden der heutigen Gehölzflächen sind vielfach durch Bodenbearbeitung stark anthropogen überformt. Auf der Basis der vergangenen und gegenwärtigen Nutzung wurde eine Bewertung des Bodens im Plangebiet abgeleitet.

Aufgrund des hohen Sandanteils bzw. des geringen Anteils an bindigen Einlagerungen besitzen

die Böden im Plangebiet ein geringes Schadstofffilter-, Puffer- und Transformationsvermögen. Auf den Waldstandorten sowie in Bereichen mit organischen Ablagerungen sind die Bodenfunktionen aufgrund der günstigen Eigenschaften der organischen Auflage höher zu bewerten. Auf versiegelten Flächen sind Bodenfunktionen nahezu vollständig unterbunden.

2.3.3 Wasserhaushalt

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Unmittelbar entlang der westlichen Gebietsgrenze verläuft jedoch der Oder-Spree-Kanal.

Die oberflächennahen, ca. 15 bis 20 m mächtigen Sande bilden den Hauptgrundwasserleiter. Nutzbare tiefer gelegene Grundwasserleiter sind nur lokal ausgebildet.

Der Grundwasserspiegel liegt, von Westen nach Osten betrachtet, zwischen 38 m und 32 m ü. NN. Unter Berücksichtigung der Geländeoberfläche (34 m bis 46 m ü. NN.) ergeben sich daher Grundwasserflurabstände zwischen ca. 8 m und 2 m. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Ost/Nordosten zur Fürstenberger Unteren Aue.

Rund 1,5 km nordwestlich des Plangebietes befinden sich die bestätigten Trinkwasserschutzzonen III.1 und III.2 der Wasserfassung Pohlitz.

Vorteilhaft für die Grundwasserneubildung wirken hier die guten Sickereigenschaften der sandigen Deckschichten.

Hinsichtlich der Grundwasserqualität werden gemäß "Daten zur Umwelt" des Umweltbundesamtes (1992) in Eisenhüttenstadt die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung für die Stoffe Eisen, Mangan und Schwermetalle bei mindestens einem erfassten Wert überschritten. Die Nitratbelastung wurde im Bereich 0 bis 20 mg/l eingeordnet und liegt somit unterhalb des Grenzwertes der Trinkwasserverordnung von 50 mg/l. Alle sonstigen erfassten Stoffe unterschreiten die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung. Für die schadstoffarme Grundwasserneubildung sind die zusammenhängenden Waldflächen im Plangebiet positiv zu bewerten. Versiegelte Flächen unterbinden die Grundwasserneubildung bzw. schränken sie ein und beeinträchtigen daher Wasserhaushaltsfunktionen, sind jedoch im Plangebiet lediglich mit 0,5 % Flächenanteil zu verzeichnen.

2.3.4 Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima. Das Lokalklima Eisenhüttenstadts wird entscheidend geprägt durch die Höhenunterschiede zwischen der Lieberoser Hochfläche, dem Berliner Urstromtal sowie der Oderniederung.

Mit einem Maximum der Lufttemperatur von 25 °C an 30 bis 35 Tagen sowie einer Überschrei-

tung des Wertes an drei bis acht Tagen liegt das Plangebiet bezogen auf Sommertemperaturen in einem der wärmsten und mit weniger als 500 mm Jahresniederschlag trockensten Gebiete Brandenburgs. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 9 °C.

Die Hauptwindrichtung in Eisenhüttenstadt ist West/Südwest, im Jahresdurchschnitt dominieren allerdings Winde aus West bis Südost.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Werkarealflächen des EKO, dem Hauptemittenten Eisenhüttenstadts sowie einem der größten Luftemittenten Brandenburgs (MUNR 1992). Messungen aus dem Jahre 1991 benennen Schwefeldioxidemissionen der Eisenhüttenstädter Industrie mit Werten zwischen 100 bis 1.000 Jahrestonnen, die der Stickoxide mit 50 und mehr Jahrestonnen. Die jährliche Staubemission sank von 1990 bis 1991 von 31.000 auf rund 6.250 Tonnen. Nach Aussage aktueller Luftgütemessungen aus dem Jahr 1994 (LUA 1995) ist für das Stadtgebiet von Eisenhüttenstadt eine geringe bis mittlere Immissionsbelastung zu verzeichnen. Ausnahmen bilden leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (VOC) und Spurenelemente im Staubniederschlag. So wurde beispielsweise der auf Bundesebene angestrebte Ziel-/Orientierungswert für Benzen (2,5 $\mu g/m^3$) bei Messungen im Stadtgebiet weitgehend erreicht oder überschritten. Auch wiesen Messungen anderer VOC-Komponenten gegenüber dem vergleichbaren unteren Belastungsniveau von Großstädten erhöhte Werte auf. Hinsichtlich der im Staubniederschlag erfassten Spurenelemente wurde bei Mangan, Nickel und Zink eine Überschreitung der Vergleichswerte verzeichnet.

Insbesondere bei heiteren Wetterlagen staut sich die durch das Luftfeuchte-Überangebot der Oderniederung geförderte Dunst- und Nebelbildung an den Hängen der Diehloer Berge. Diese kann vor allem bei austauscharmen Wetterlagen stabile, mit industriebedingten Schadstoffen angereicherte Dunst- und Nebelfelder bilden, die sich über das gesamte Stadtgebiet ausdehnen. Hinsichtlich lufthygienischer Belange von besonderem Stellenwert sind in diesem Zusammenhang als Kaltluftentstehungsgebiet die westlich Eisenhüttenstadts gelegenen Diehloer Berge. Voraussetzung für die Gewährleistung von luftaustauschfördernder Kaltluftzufuhr in das Stadtgebiet Eisenhüttenstadts ist das Vorhandensein möglichst in Hauptwindrichtung ausgerichteter, unverbauter und somit klimawirksamer Zäsuren.

Neben der Dunst- und Nebelbildung führen insbesondere Winde aus nördlicher Richtung zu einem direkten Eintrag von Luftschadstoffen in das südlich des Gewerbegebietes gelegene Stadtgebiet.

Insgesamt ergibt sich daher für das Plangebiet das Bild eines lufthygienisch stark vorbelasteten Gebietes, das jedoch aufgrund des sehr geringen Versiegelungsgrades einen hohen Anteil klima- und lufthygienisch wirksamer Vegetationsflächen aufweist.

2.3.5 Biotope und Biotoppotentiale

Potentiell natürliche Vegetation

Als heutige potentiell natürliche Vegetation (hPNV) wird die zu erwartende Vegetation bezeichnet, welche sich ohne das Zutun des Menschen in einem Gebiet ansiedeln würde. Sie ist abhängig von der aktuellen Situation der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima sowie von Florenveränderungen durch Ansiedlung nicht heimischer Arten. Das Wissen um die hPNV ist daher eine wichtige Grundlage für eine ökologisch orientierte Planung.

Auf den nährstoffarmen, trockenen Sandstandorten des stark kontinental beeinflussten Binnentieflandes bilden Kiefernwälder (Heidelbeer-, Flechten-, Krähenbeer-, Wintergrün-Kiefernwald) die heutige, potentiell natürliche Vegetation. Darüber hinaus sind auf nährstoffarmen Sanden Stieleichen-Birkenwälder zu erwarten. (SCAMONI 1975) Bei verbesserten Nährstoff- und Wasserverhältnissen sind hinsichtlich der hPNV Standortpotentiale für die Entwicklung eines Kiefern-Traubeneichenwaldes gegeben.

Biotoptypen

Die Kartierung der Biotoptypen im Bebauungsplangebiet erfolgte auf der Grundlage der Kartieranleitung Brandenburg (LUA 1994) und verwendet diese bis zur fünfstelligen Codierung und Bezeichnung der Biotoptypen. Flächenmäßig sehr kleine Vegetationseinheiten wurden zu sinnvollen Komplexen zusammengefasst, Nutzungsbereiche anhand von Versiegelungsgrad und Vegetationsanteil typisiert.

Die beschriebenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen wurden nach den Kriterien Natürlichkeit, Wiederherstellbarkeit, Entwicklungszeitraum, Gefährdungsgrad, Struktur- und Artenvielfalt sowie Bedeutung für den Biotopverbund bewertet.

Als geeignet erwies sich ein fünfstufiges Bewertungsverfahren mit den Einheiten h o c h, m i t t e l b i s h o c h, m i t t e l, g e r i n g b i s m i t t e l und g e r i n g.

Hinsichtlich der Nutzungs- und Vegetationsstruktur ist das Plangebiet überwiegend durch geringe bis mittlere gewerbliche Nutzungsintensität gekennzeichnet. Eine Ausnahme bildet der Anteil an Gewerbeflächen, der am nordwestlichen Gebietsrand mit rund 2 % Flächenanteil in das Plangebiet hineinragt. Mit rund 34,5 % Flächenanteil bilden Kiefern- sowie Laubholzforsten mit hohem Kiefernanteil den größten Anteil der Biotoptypen. Daneben bestimmen überwiegend großflächig ausgeprägte Sandtrockenrasen das Bild (rd. 28 %). Gehölzgruppen bilden mit rd. 2 % einen nur geringen Flächenanteil. Der östliche Gebietsrand wird durch brachliegende Lagerflächen und Gleisanlagen auf rund 33 % der Fläche des Plangebietes begrenzt. Mit Ausnahme der Sandtrockenrasen und gemäß BbgBaumSchVo (Brandenburgische Baumschutzverordnung)

geschützter Einzelbäume befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes im Plangebiet.

Die folgende Tabelle gibt eine Zusammenfassung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Industriegebiet Integriertes Recyclingzentrum" angetroffenen Biotoptypen. Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Biotoptypen befinden sich im Grünordnungsplan.

Biotoptyp	Bewertung	gering	gering bis mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch
05121	Sandtrockenrasen: stabile Bestände vergraste Bestände				 x	 x
07110	Flächenhafter Gehölzbestand: Kiefern-Bestand Ahorn-/Pappel-/Birkenbestand		 x	 x 		
07150	Baumgruppe: Erlen-Weiden-Gr., bes. erhaltensw. Erlen-Weiden-Gruppen Kiefern-Gruppen Eschen-Ahorn-Gruppen		 x	 x 	 x 	 x
08508/S	Kiefernforst/Stangenholz		x			
08508	Laubholzforst mit Kiefern			x		
12125	Industriefläche	x				
12134	Gleisanlage		x			
12145	Lagerfläche		x			

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen

Quelle: Landschaft Planen & Bauen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ in Eisenhüttenstadt; Berlin, August 1998,

Bedeutung für die Fauna

Für das Bearbeitungsgebiet wurde auf der Grundlage der Vegetations- und Nutzungsstruktur eine Einschätzung des faunistischen Artenpotentials vorgenommen. Beobachtungen während der Vegetationskartierung wurden hierbei hinzugezogen.

Die biotische Ausstattung des immissionsbelasteten Plangebietes ist gekennzeichnet durch einen überwiegenden Anteil unversiegelter Flächen, die zu rd. 40 % gehölzbestanden sind. Die Fauna

industriegeprägter Brachen und Gleisanlagen ähnelt der der extensiv genutzten Industrie-, Gewerbe- und Hafenanlagen. Wertbildende Strukturen, die den Faunenbestand fördern, sind ein hoher Anteil an Brach- und Ruderaalflächen mit zum Teil lückiger Vegetation, Gehölzgruppen, Strukturreichtum sowie für Vögel zugängliche Höhlen, Öffnungen und Nischen in und an Gebäuden.

Die Anzahl an seltenen und gefährdeten Arten ist im allgemeinen sehr niedrig, dennoch können Extremstandorte, insbesondere bei heterogener, strukturreicher Ausstattung spezialisierten Arten Lebensraum bieten. Tatsächlich hat sich bei mehreren intensiven Begehungen und während der bereits begonnenen Baumaßnahmen für die Erschließungsanlagen gezeigt, dass im Bereich des Plangebietes keine besonders oder streng geschützten Tierarten anzutreffen sind.

Der Anteil heimischer Laubgehölze ist in Kiefernreinbeständen zu erhöhen. Insbesondere für Offenlandbewohner ist der Erhalt großflächiger, offener Vegetationsbestände mit geringer Baumdichte sowie Vielfalt durch das Nebeneinander unterschiedlicher Stadien der Vegetationsentwicklung von hoher Bedeutung.

Für den vom Aussterben bedrohten Wiedehopf (Upupa epops RL 1) liegt ein Brutnachweis östlich des Plangebietes vor.

2.4 Altlasten

Aufgrund der ehemaligen und heutigen Nutzung des Geländes als Lagerfläche für verschiedene Materialien der Stahl- und Zementproduktion, zu erwartender Immissionen aus dem Betrieb dieser Anlagen sowie dem komplexen System von Gleisanlagen bestand der Verdacht auf Kontamination von Boden und Grundwasser.

Im Auftrag der Stadt Eisenhüttenstadt hat die Technische Gesellschaft für Analytik und Beratung mbH (TAB) 1994 eine orientierende Altlastenerkundung auf einer Fläche von 30 ha durchgeführt[11].

Im Gutachten wird festgestellt, dass kleinere Flächenanteile (P 2, P 7, P 8, RKS 11, RKS 12, RKS 23, RKS 28) vor der Nutzung gegebenenfalls zu sanieren sind. Für das übrige Gelände bestehen keine Einschränkungen gegen eine Neuansiedlung von Gewerbe und weitere infrastrukturelle Maßnahmen.

[11] Technische Gesellschaft für Analytik und Beratung mbH: a.a.O.

1995 wurde vom Umwelt- und Servicelabor Guben eine Nachuntersuchung[12] für den Pegel 8 durchgeführt. Es wurden keine wesentlichen Kontaminationen festgestellt, so dass eine Sanierung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus hat sich im Ergebnis der Studie der Verdacht auf Kontaminationen des Grundwassers nicht erhärtet.

Im Rahmen der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden punktuelle Verunreinigungen festgestellt, von denen keine akute Gefährdung ausgeht. Es erfolgt deshalb keine Kennzeichnung im Bebauungsplan.

2.5 Kampfmittelbesatz

Nach Einschätzung des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes kann davon ausgegangen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet vorhanden sein können.[13]

Für die konkreten Baumaßnahmen werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe gestellt. Die Beseitigung etwaiger Kampfmittel obliegt dem jeweiligen Antragsteller.

2.6 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach Aussage des Brandenburgischen Landesamtes für Ur- und Frühgeschichte „... mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale„.[14] Die exakte Ausdehnung sowie die konkrete Struktur sind bisher nicht bekannt. Die Einschätzung wird damit begründet, dass dieser Bereich eine topographische Lage und Eigenschaften aufweist, die in der Vergangenheit häufig für Fundstätten charakteristisch waren.

Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung am 12. August 1998 wurde mit der Fachbehörde vereinbart, dass aufgrund der bekannten Vornutzungen des Geländes als Staatsreservelager bzw. als Kriegsgefangenenlager Stralag IIIb eine großflächige archäologische Voruntersuchung nicht erforderlich ist. Die Vornutzungen werden durch die Stadt Eisenhüttenstadt in einer zu erstellenden Dokumentation aufgezeigt. Es wurde weiter vereinbart, dass die Erschließungsarbeiten durch die Fachbehörde begleitet werden und separate Voruntersuchungen nicht erforderlich sind. Die bereits erfolgten Erschließungsarbeiten fanden in Abstimmung und mit Zustimmung der Bodendenkmalpflege statt.

[12] Umwelt und Servicelabor Guben: Nachuntersuchung zum Flächenrecyclingprojekt Eisenhüttenstadt, Kontaminationsanalyse und Bewertung, Beurteilung und Abgrenzung der Bodenkontamination; Eisenhüttenstadt, 1995
[13] Schreiben des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 06.08.1998
[14] Schreiben des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte vom 31.07.1998

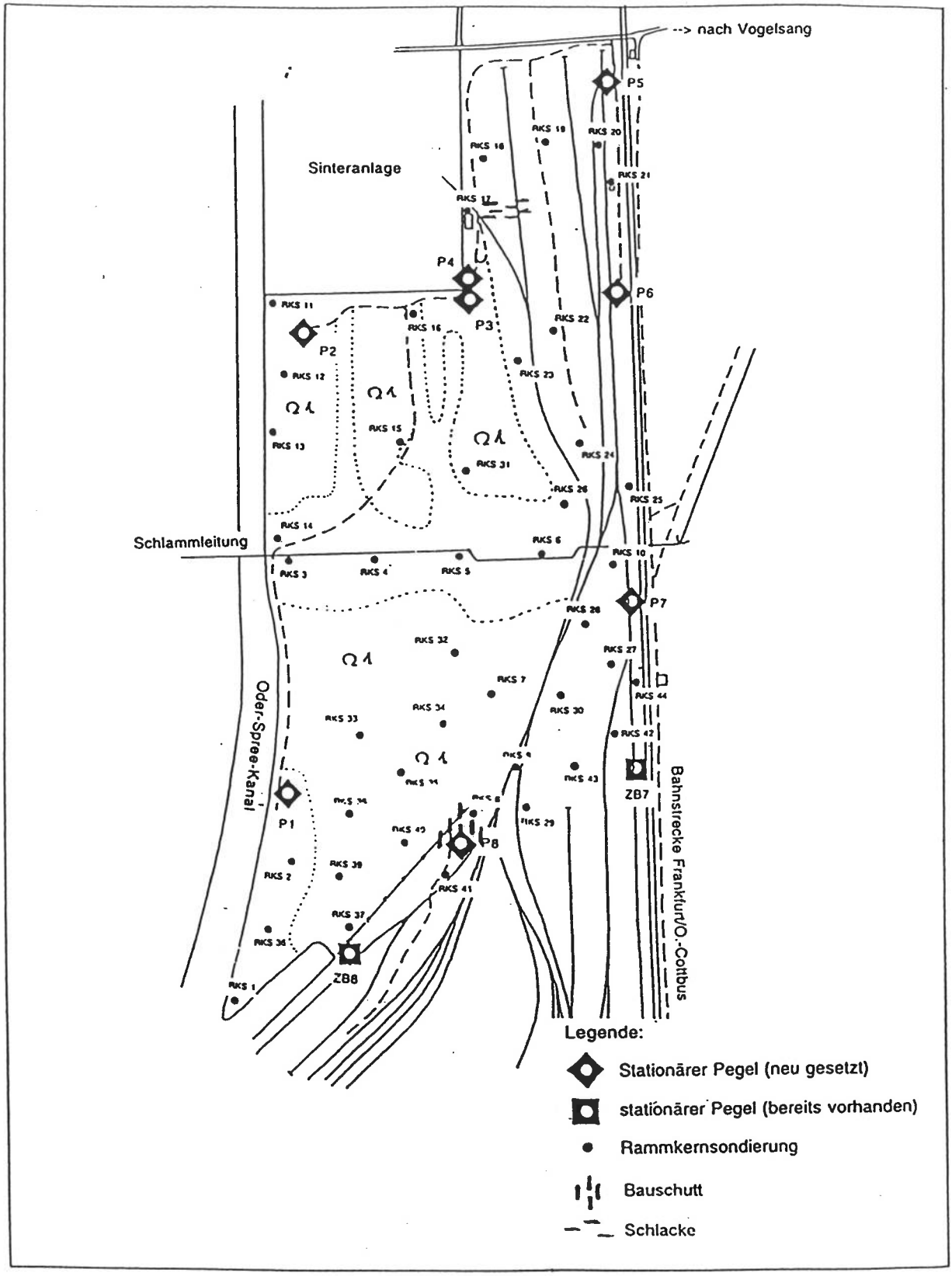


Abbildung 3: Lage der Aufschlußpunkte der Altlastenuntersuchung

Maßstab ca. 1:8.000
Quelle: Gutachten zur orientierenden altlastenrelevanten Untersuchung der Teilfläche "Recyclingzentrum SO" des Gewerbeflächenkomplexes Logistik- und Recyclingzentrum in Eisenhüttenstadt, Eisenhüttenstadt, 1994

3 Planungsgrundlagen

3.1 Ziele der Raumordnung

3.1.1 Landesplanung

Mit Schreiben vom 6. Juni 1995 hat die Stadt Eisenhüttenstadt bei der Landesplanungsbehörde eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gestellt.

Die Landesplanungsbehörde stellt mit Schreiben vom 3. Juli 1995 fest, dass das Vorhaben den Grundsätzen und Zielen weitestgehend Rechnung trägt und aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung befürwortet wird. Als Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden von der Landesplanungsbehörde genannt:

- Im äußeren Entwicklungsraum sind die industriell-gewerblichen Entwicklungsstandorte zu erhalten und umzustrukturieren. Dabei sind vorhandene Potentiale auch für die Ansiedlung zukunftsorientierter Produktionsbereiche zu nutzen.
- Die industriellen Kerne sind im Rahmen der integrierten Standortentwicklung umzubauen und zu modernisieren.
- Es ist eine bedarfsgerechte und umweltverträgliche Ver- und Entsorgung zu sichern.
- Es ist für eine ausgewogene Verteilung und räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten sowie der dazugehörigen Versorgungs- und Erholungseinrichtungen und für bedarfsgerechte Grün- und Freiflächen zu sorgen.

Mit Schreiben vom 9. Juni 2000 hat die Landesplanungsbehörde – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung – im Rahmen der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum geänderten Bebauungsplanentwurf festgestellt, dass das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung angepasst ist.

3.1.2 Regionalplanung

Im Entwurf des Regionalplans für die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree[15] sind die Entwicklungsziele für den "industriell-gewerblichen Entwicklungsstandort Eisenhüttenstadt" benannt.

[15] Regionale Planungsstelle Oderland-Spree (Hrsg.): Regionalplan - Entwurf; Beeskow, 9/98

Gemäß Ziel 5.3.2 im Regionalplanentwurf ist das industrielle Zentrum Eisenhüttenstadt im Rahmen einer integrierten Standortentwicklung zu stärken und zu modernisieren. "Am traditionellen Metallurgiestandort Eisenhüttenstadt ist eine Erweiterung der Branchenstruktur in Richtung Umwelttechnologien/Kreislaufwirtschaft zu betreiben (geplantes Integriertes Recyclingzentrum - IRZ)."

Gemäß Ziel 6.3.5 des Regionalplanentwurfes ist der Industriestandort Eisenhüttenstadt durch den Ausbau des „Neuen Hafens" sowie die Modernisierung des „Alten Hafens" zu stärken. In der Logistikfunktion des überregional bedeutsamen öffentlichen Binnenhafens sind die Planungen für das „Industrie- und Recyclingzentrum", für das Güterverkehrszentrum ETTC sowie der Güterumschlag am EKO-Stahlwerk einzubeziehen.

Die Umgestaltungs- bzw. Erweiterungsfläche „Integriertes Recyclingzentrum" befindet sich innerhalb der in der Festlegungskarte 1 des Regionalplanentwurfes festgelegten, zur Entwicklung vorgesehenen gewerblichen Siedlungsfläche in der Stadt Eisenhüttenstadt.

3.2 Informelle Planungen

3.2.1 Stadtentwicklungsplan Eisenhüttenstadt

Im Stadtentwicklungsplan, der am 29. Juni 1994 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt worden ist, wird für das Plangebiet industriell-gewerbliche Nutzung ausgewiesen. Als Entwicklungsziel wird die Anordnung transportintensiver, flächenaufwendiger und lärmerzeugender Nutzungen formuliert. Des weiteren sollen wesentliche Teile des vorhandenen Großgrüns erhalten und Möglichkeiten einer Erweiterung der Hafenanlagen berücksichtigt werden.

3.2.2 Rahmenplan "Gewerbestadt Nord"

Das Plangebiet ist eines von insgesamt sieben Teilgebieten der Rahmenplanung "Gewerbestadt Nord". Mit Beschluss vom 24. November 1993 hat die Stadtverordnetenversammlung die Grundzüge der Rahmenplanung bezüglich der getroffenen Aussagen zu Freiräumen, Achsen, Kreuzungen und Anschlusspunkten der Erschließung gebilligt.

3.3 Planungsrecht

3.3.1 Flächennutzungsplan

Der seit 15. April 1999 wirksame Flächennutzungsplan enthält für diesen Bereich eine Darstellung als Industriegebiet. Der Bebauungsplan gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) BauGB).

3.3.2 Geltendes Planungsrecht

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Darüber hinaus besteht mit dem Abwägungsbeschluss vom 13. Oktober 1999 „Planreife" gemäß § 33 BauGB für die Flächen, deren Festsetzungen nicht geändert werden sollen.

Für die Verlängerung der Oderlandstraße zur Anbindung des Plangebietes von Süden wurde durch die Stadtverordnetenversammlung das Vorliegen der rechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Erschließungsstraße nach § 125 BauGB festgestellt. Ergänzend werden die erforderlichen Einzelgenehmigungen eingeholt.

4 Planungs- und Erschließungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil des Rahmenplans "Gewerbestadt Nord"[16], in dem Entwicklungsmöglichkeiten für die nicht betriebsnotwendigen Flächen des ehemaligen Eisenhüttenkombinates untersucht wurden. Ziel der Rahmenplanung ist es, für diese - im zentralen Übergangsbereich zwischen Betriebsgelände, Stadt und Landschaft liegenden Flächen - bestehende Strukturen aufzunehmen und weiterzuentwickeln. Dabei sollen vorhandene Nutzungen und Bauten, Grünräume und Verkehrsanlagen soweit möglich integriert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entsprechend der Rahmenplanung zu einem Industriegebiet entwickelt werden und damit zu einer Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur und zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes beitragen. Neben Schienenwegen sind untergeordnete baulichen Anlagen vorhanden.

Auf Grund der sehr heterogenen Anforderungen an bauliche Anlagen in Industriegebieten sollen möglichst wenig Vorgaben für die Nutzung der Grundstücke und die Gestaltung von Baukörpern gemacht werden. Es wird auf restriktive Vorgaben bezüglich Mindestdichte oder Mindestausnutzung verzichtet, da erfahrungsgemäß Gewerbebetriebe auf Vorrat Land erwerben, um Reserven für spätere Entwicklungen zu haben. Hochbauten, die in den übrigen Baufeldern als "Stadtfassaden" herangezogen werden, müssen nicht zwingend erstellt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt des Rahmenplans "Gewerbestadt Nord" liegt in der Ausgestaltung der Freiräume. Sie dienen zum einen als integrierendes Element der heterogenen Gewerbe- und Industrielandschaft, zum anderen dienen sie der Gestaltung des Stadtrandes und der Vernetzung der Landschafts- und Erholungsräume, die die Stadt umgeben. Besondere Bedeutung hat hier die Grünzäsur zwischen Stadt und Werksgelände. So sollen über einen Grünkorridor parallel zur neu geplanten "Diagonale" das Stadtzentrum und der Ortsteil Schönfließ im Westen der Stadt mit den Oderauen und Baggerseen im Osten verbunden werden. Entlang der Gewerbetrasse Ost sollen über "grüne Achsen" die Pohlitzer Seen im Norden der Stadt an das Stadtgebiet angebunden werden.

Diese im Gesamtzusammenhang der Stadtentwicklung relevanten Grünzüge kreuzen den Geltungsbereich des Bebauungsplans: Die Gewerbeerschließung Ost liegt in einem Freiraumkorri-

16) Rahmenplan "Gewerbestadt Nord", a.a.O.

dor von ca. 30 m. Die "Diagonale" verläuft in einem 50 m breiten Grünkorridor.

4.2 Hafen

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der zu erwartenden Entwicklung des Plangebietes will sich die Stadt die Option offen halten, innerhalb des Plangebietes einen Parallelhafen zu entwickeln. Das zukünftige Hafengebiet erstreckt sich zwischen km 123,0 und km 123,5.

Der Oder-Spree-Kanal soll zwischen km 45,10 und km 130,15 als Wasserstraße der Klasse IV/Va ausgebaut werden. Damit verbunden ist eine Verbreiterung des Kanals. Für die Anlage des Hafens ist eine Umgestaltung des Oder-Spree-Kanals erforderlich. Für derartige Maßnahmen ist gemäß § 31 (1) WHG ein Planfeststellungs- oder ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Eine konkrete Zeitplanung für den Ausbau des Kanals und des Hafens liegt bisher noch nicht vor.

Die Sicherung der erforderlichen Flächen und Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt durch eine Festsetzung als Industriegebietsfläche (GI1) mit dem Hinweis, dass eine Hafenerrichtung einschließlich Zufahrt möglich ist. Planungsrecht kann hierfür erst in einem separaten Planfeststellungsverfahren geschaffen werden, das auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung enthalten muss.

Teile der für die Herstellung des zukünftigen Hafens und der Hafenbahn notwendigen Grundstücksflächen befinden sich im privaten Eigentum. Die Etablierung des Hafens im Industriegebiet „Integriertes Recyclingzentrum" ist demnach nur unter Zustimmung bzw. mit dem Einverständnis des gegenwärtigen Eigentümers möglich. Die Stadt Eisenhüttenstadt ist in entsprechende Gespräche und Verhandlungen eingetreten.

4.3 Verkehrserschließung

4.3.1 Übergeordnete Straßenplanung

Für eine westliche Ortsumfahrung Eisenhüttenstadts liegen Vorplanungen für 4 Varianten beim Straßenbauamt Frankfurt (Oder) vor. Das Raumordnungsverfahren wurde mit dem Auftrag abgeschlossen, in den Variantenvergleich auch eine Planvariante einzubeziehen, die eine neue Trasse der B 112 mit den Bahngleisen durch das Stadtgebiet Eisenhüttenstadts beinhaltet. Ob-

wohl technisch möglich, würde sie zu einer erheblichen Verlärmung der innerstädtischen Wohngebiete und zudem zu einer erheblichen Flächeninanspruchnahme führen. Die Stadt Eisenhüttenstadt hat sich im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung mit dieser Variante beschäftigt und sie schließlich verworfen, d. h. eine Trassenfreihaltung ist im Flächennutzungsplan nicht vermerkt. Dies war insofern auch nicht notwendig, als die Trassenvariante entlang der Bahngleise bislang nicht Teil eines förmlichen Planverfahrens geworden ist. Nach der letzten Äußerung des Brandenburgischen Straßenbauamtes ist die Variante einer Trassenbündelung entlang der Bahnstrecke inzwischen aus der Untersuchung ausgeschieden.

Die Entwicklung des Industriegebietes "Integriertes Recyclingzentrum" ist Teil der Gesamtentwicklung der "Gewerbestadt Nord". Zu dieser zählt neben dem IRZ auch der Bereich "Seeplanstraße" und das Gebiet um die Bimsanlage (zwischen Kanal und Werkstraße nördlich des City-Centers). Die Erschließung des Gebietes ist im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Erschließung zu betrachten. Das vorhandene Straßennetz der Stadt Eisenhüttenstadt weist nur wenige Hauptachsen auf und beschränkt sich in weiten Teilen auf das System der städtischen Straßen mit hoher Erlebnis- und Aufenthaltsqualität. Diese Qualität sollen die auf die „Gewerbestadt Nord„ zuführenden und diese durchquerenden Straßen aufnehmen. Im Bereich des "Integrierten Recyclingzentrums betrifft dies die "Diagonale", die jedoch aus finanziellen Gründen erst zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden kann.

Eine ausschließliche Anbindung an die Oderlandstraße ist für ein ausgebautes Industriegebiet und Recyclingzentrum nicht ausreichend und würde zu einer erheblichen Verkehrsbelastung der südlich angrenzenden Wohngebiete führen. Deshalb ist mittelfristig eine direkte Anbindung an die B 112 vorgesehen. Dies würde auch die Attraktivität des Gebietes im Hinblick auf die Erreichbarkeit des nächsten Autobahnanschlusses steigern. Die Nordanbindung des "Integrierten Recyclingzentrums" an die B 112 soll spätestens parallel mit dem Abschluss der Ansiedlungen im "Integrierten Recyclingzentrum" erfolgen. Sie ist Bestandteil des Oderprogramms des Landes Brandenburg. In der ersten Realisierungsphase soll die Erschließung zunächst über die Verlängerung der Oderlandstraße erfolgen. Die Abbildung 4 verdeutlicht die übergeordnete, gesamtstädtische Verkehrserschließung.

4.3.2 Nordanbindung des "Integrierten Recyclingzentrums"

Zur Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen östlich des Oder-Spree-Kanals sowie des Hafens ist der Bau einer Nordanbindung IRZ an die B 112 mittelfristig vorgesehen. Diese Nord-Anbindung IRZ bietet gleichzeitig die Möglichkeit einer Fortführung mit einem neuen Grenzübergang nach Polen. Zur Entlastung des Stadtgebietes und zur Erschließung anderer Teilgebiete der Rahmenplanung ist eine weitere neue innerstädtische Hauptverkehrsstraße vorgesehen. Sie beginnt an der Waldstraße und stellt als "Diagonale", mit einer Brücke über den Kanal, eine Verbindung zur Nordanbindung IRZ her.

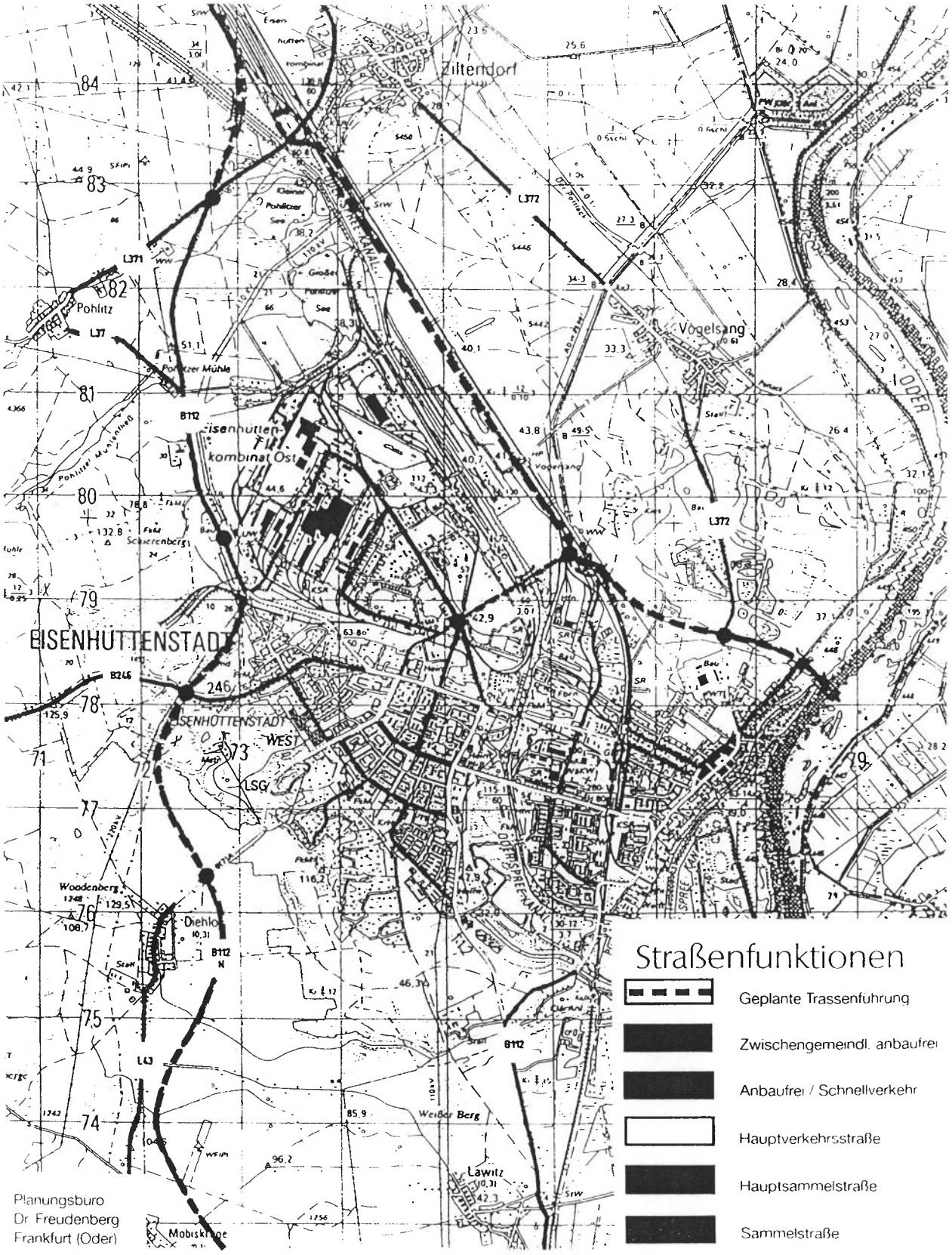


Abbildung 4: Übergeordnete Verkehrserschließung

unmaßstäblich
Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt: Flächennutzungsplan; Stand: Beschluß v. 10.06.1998

Bereits 1994 wurde von der Stadt Eisenhüttenstadt die Vorplanung für die östliche Gewerbeerschließung[17] in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Planung wird in den Bebauungsplan integriert.

Die Planung erstreckt sich von der B 112 in Höhe der Brücke Bahnhof Ziltendorf (Knoten Nord) bis zum Anschlussknoten der "Diagonale" (Knoten Süd). Am Knoten Nord soll die Nordanbindung IRZ kreuzungsfrei angebunden werden. Westlich der Bahnstrecke Eisenhüttenstadt - Frankfurt/Oder verläuft die Straßentrasse parallel zum Gleiskörper. Abzweigende Gleise werden durch einen niveaufreien Übergang gekreuzt. Es ist auch ein Anschluss von EKO zwischen Knoten Nord und Knoten Süd vorgesehen.

Die Nordanbindung IRZ soll als zweistreifige Erschließungsstraße, parallel zur Bahnstrecke Frankfurt (Oder)/Cottbus realisiert werden. Dabei wird zwischen Fahrbahnrand und der östlich des Plangebietes verlaufenden Gleisachse ein Mindestabstand von 15,00 m eingehalten.

Die "Diagonale" ist zwischen der Nordanbindung IRZ und der Hochofenstraße als zweistreifige Straße mit einem südlich der Fahrbahn angeordnetem Geh- und Radweg geplant. Der Querschnitt von insgesamt 35,00 m entspricht dem geplanten Endausbau. (Vgl. Abbildung 5) Sie stellt ein langfristiges Planungsziel der Stadt Eisenhüttenstadt dar und ist im neuen Flächennutzungsplan enthalten.

Die Niveauangleichung der "Diagonale" zur Überquerung des Oder-Spree-Kanals erfolgt durch eine Aufschüttung. Das ermöglicht gleichzeitig Gleisüberquerungen der Straße. Insgesamt gilt, dass der weitere Ausbau der Erschließung (Nordanbindung und Diagonale) mit der EKO Stahl GmbH als Flächeneigentümer abgestimmt wird.

Um das Plangebiet des Bebauungsplanes kurzfristig an das innerstädtische Straßennetz anbinden zu können, wird die gesamte Erschließungsplanung stufenweise realisiert. In einer ersten Stufe wird die "Erschließung Oderlandstraße" bis zur "Diagonale" und parallel zur Bahnstrecke bis zur "Nebenerschließung Süd" (vgl. Abschnitt 4.3.3) hergestellt. Gleichzeitig wird die "Nebenerschließung Süd" (vgl. Abschnitt 4.3.3), ein Teil der Gleisanlagen und alle Ver- und Entsorgungsanlagen errichtet. In einer zweiten Stufe wird die Nordanbindung IRZ bis zur B 112 realisiert. Der Anschluss der Haupterschließung an die "Diagonale" und der Bau der "Diagonale" bis über den Kanal hinweg erfolgt in einer dritten Phase.

Die Abbildung 5 zeigt den Querschnitt der "Erschließung Oderlandstraße".

[17] Ernst Basler + Partner GmbH: Vorplanung "Gewerbeerschließung Ost"; Potsdam, Juni 1995

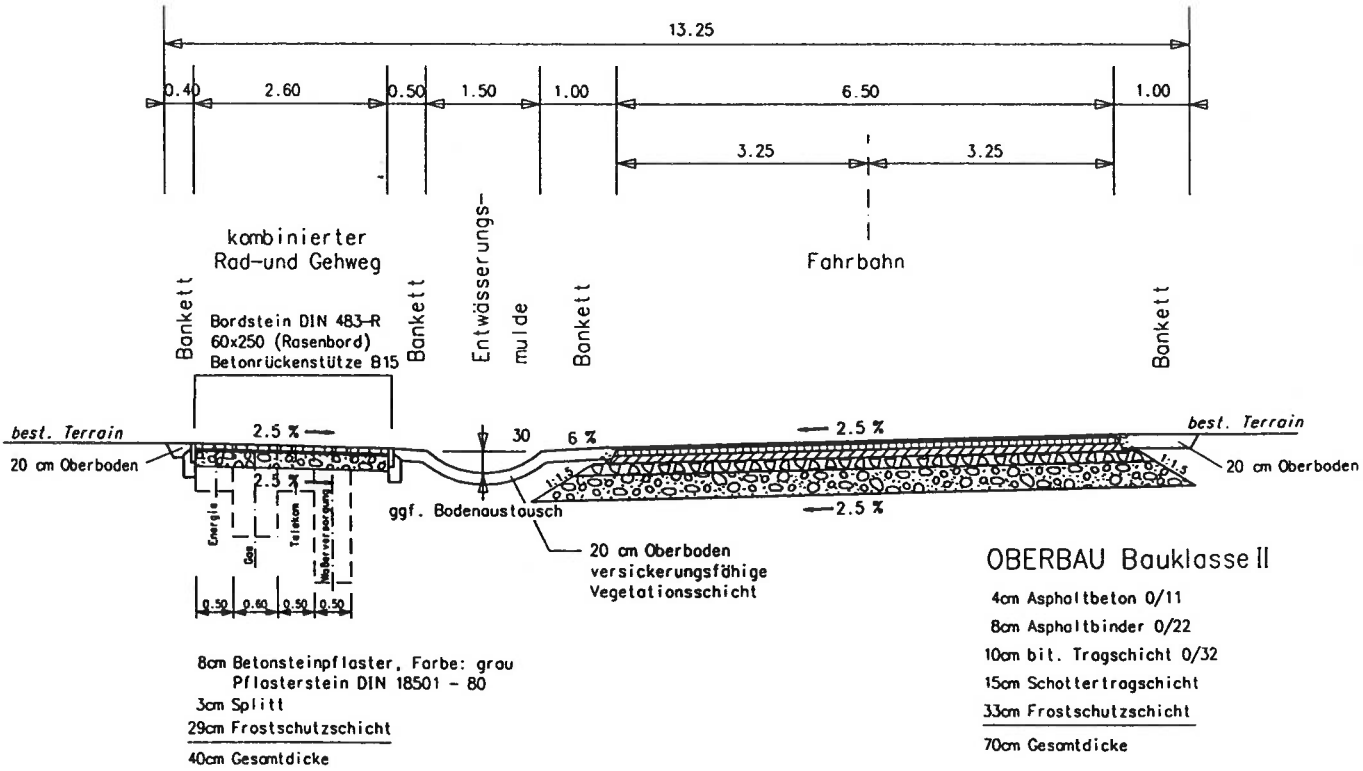


Abbildung 5: Querschnitt der "Erschließung Oderlandstraße"

Maßstab 1:100
Quelle: Entwurfsplanung, bearbeitet durch Ernst BASLER + Partner GmbH, Stand 3/99

4.3.3 Interne Erschließung

Im April 1996 wurde die Vorplanung für die Erschließungsstraßen[18] von der Stadt Eisenhüttenstadt in Auftrag gegeben. Das Ergebnis der Planung wird in den Bebauungsplan integriert.

Das Plangebiet wird durch eine neu zu planende "Haupterschließung", über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung des Areals, mittig erschlossen. Die Straße wird entsprechend der Vorplanung parallel zur Nordanbindung IRZ an die "Diagonale" angebunden. Die "Haupterschließung" wird im mittleren und südlichen Abschnitt mit einem Querschnitt von 15,50 m geplant. Im nördlichen Abschnitt ist ein Querschnitt von 17,50 m notwendig, um vorhandene Böschungen zu berücksichtigen und die Einfriedung des EKO-Grundstückes in seiner Standfestigkeit nicht zu gefährden. Die Fahrbahn ist auf den Bemessungsfall Lkw/Lkw ausgelegt und verfügt über eine Breite von 6,50 m. Innerhalb des Querschnittes können einseitig Stellplätze (2,50 m) mit den Straßenraum gliedernden Baumpflanzungen und ein gemeinsamer Geh- und Radweg (2,50 m) sowie eine 2,50 m breite bepflanzte Mulde (incl. Bankett) zur Straßenentwässerung untergebracht werden. (Vgl. Abbildung 6)

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes[19] wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung (vgl. Tabelle 1: Übersicht über das Aufstellungsverfahren) geändert. Es musste eine teilweise Neutrassierung der Straße „Haupterschließung" vorgenommen werden. Es hat sich gezeigt, dass die Zugriffsmöglichkeiten auf Teilflächen der EKO-Stahl GmbH, die für die beabsichtigte Trasse der „Haupterschließung" notwendig wäre, gegenwärtig nicht gegeben ist. Dies hätte zur Folge gehabt, dass ein wichtiger Erschließungsabschnitt nicht hergestellt werden könnte. Die gesamte straßenseitige Erschließung des Industrie- und Recyclingzentrums wäre somit in Frage gestellt. Deshalb wurde die Trasse der „Haupterschließung" in der Planung begradigt. Die Verschwenkung erfolgt jetzt im Bereich der Aufmündung der „Nebenerschließung Süd". Unverändert geblieben sind die Querschnittselemente und deren Breite.

Im Rahmen der Neutrassierung der „Haupterschließung" ergab sich die Notwendigkeit, eine neue Lage für die Ausgleichsfläche A6 (nördliche) zu bestimmen. Diese befindet sich nunmehr nordwestlich des Einmündungsbereichs der „Nebenerschließung West" in die Haupterschließung".

Die Begradigung der „Haupterschließung" führt zu einer geringfügig geänderten Flächenverteilung im Plangebiet (vgl. Abschnitt 6: Daten zum Baugebiet) Einer Verminderung der Verkehrsfläche um ca. 1.076 m² steht eine Zunahme der Ausgleichsfläche A6 (nördliche) um ca. 601 m² und der Industriegebietsfläche um ca. 475 m² gegenüber. Bezogen auf die Größe des

[18] Ernst Basler + Partner GmbH: Vorplanung / Entwurfsplanung "Erschließung IRZ"; Potsdam, Oktober 1996

[19] Planungsstand: 10. April 2000; Fassung: erneute Beteiligung der Bürger und der TÖB

Geltungsbereichs des Bebauungsplanes von 448.425 m² sind die Änderungen in der Flächenbilanz marginal. (Vgl. auch Abschnitt 2.3.1 Verhältnis zum Grünordnungsplan)

Die Grundzüge der Planung sind durch die beschriebenen Änderungen des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes nicht berührt. Einer Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 bzw. § 4 BauGB bedarf es daher nicht.

Von der Planänderung sind zwei Grundstückseigentümer betroffen: die Stadt Eisenhüttenstadt und die EKO-Stahl GmbH. Letztlich ist die Planänderung erfolgt, weil EKO-Stahl GmbH die Flächen als Reserveflächen für die Sinteranlage belassen möchte und gegenwärtig nicht zu einem Verkauf von Teilflächen bereit ist, auf denen Abschnitte der „Haupterschließung" hergestellt werden sollten. Insofern sind die Belange der EKO-Stahl GmbH in der überarbeiteten Planfassung berücksichtigt worden.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde den Trägern öffentlicher Belange zwei Mal Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass durch die oben beschriebene geringfügige Planänderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt, Belange der TÖB nicht berührt werden. Neue Sachstände sind nicht zu erwarten.

Für die Erschließung des potentiellen Hafens ist eine "Nebenerschließung West", die als Stichstraße ausgebildet wird und etwa in der Mitte der Nord-Süd-gerichteten "Haupterschließung" anschließt, vorgesehen. Die „Nebenerschließung West" erhält einen Ausbauquerschnitt von insgesamt 20,00 m. Die Breite ist u. a. deshalb notwendig, um die in diesem Bereich vorhandene Schlammdruckleitung DN 1200 und den Trogkanal (beide in der Rechtsträgerschaft der VEO) in den zukünftigen Straßenraum zu integrieren. Mit dieser Anordnung soll die Zugänglichkeit in Havariefällen gesichert werden. Der dafür vorgesehene Grünstreifen wird eine Breite von 8,50 m haben. Daran schließt sich in nördlicher Richtung ein 1,50 m breiter Fußweg, ein 2,50 m breiter Muldenstreifen, eine 6,50 m breite Fahrbahn und ein 1,00 m breiter Grün- und Sicherheitsstreifen an. (Vgl. Abbildung 7) Am südwestlichen Ende der „Nebenerschließung West" befindet sich eine Wendeeinrichtung, deren Durchmesser so gewählt ist, dass Lastzüge einwandfrei wenden können. Außerdem wird über diesen Wendehammer die Erschließung des Hafengeländes gewährleistet.

Die östlich gelegenen Baufelder sollen vorerst nicht weiter durch öffentliche Erschließungsanlagen gegliedert werden, um den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten. Eine weitere Differenzierung kann über private Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

Die Anbindung an die Straße in Richtung Vogelsang (Höhe Haltepunkt Vogelsang der DB AG) erfolgt in der ersten Realisierungsphase nicht, um eine unvertretbare Verkehrsbelegung der Straße nach Vogelsang auszuschließen.

Im Falle einer Havarie erfolgt der Zugang für Rettungsfahrzeuge von der „internen Erschließung„ zur Straße Sinteranlage.

Für die "Nebenerschließung Nord" liegt eine Vorplanung noch nicht vor. Die vorgesehene Breite der Straßenverkehrsfläche von 15,50 m entspricht der Breite der "Haupterschließung". Damit ist garantiert, dass die entsprechenden Querschnittselemente auch gebaut werden können.

4.3.4 Fuß- und Radwegverbindungen

Die "Diagonale" bildet längerfristig eine wesentliche Fuß- und Radwegverbindung zum östlich angrenzenden Freiraum. Die für den späteren Ausbau erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Entlang der "Erschließung Oderlandstraße", der "Haupterschließung" sowie der "Nebenerschließung Süd" ist einseitig ein 2,50 m breiter kombinierter Rad- und Gehweg vorgesehen. Die "Nebenerschließung West" erhält einseitig einen 1,50 m breiten Gehweg. Auf die Anlage eines Radweges wird verzichtet, da es sich um eine untergeordnete Anliegerstraße mit geringem Fahrzeugaufkommen handeln wird. Dafür spricht auch die Ausbildung als Stichstraße. Es wird davon ausgegangen, dass der Radverkehr auf der Fahrbahn abgewickelt werden kann.

4.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Erschließung des Gebietes über Busse ist innerhalb der gewählten Querschnitte jederzeit möglich. Sie wird sich am Bedarf orientieren, der im Gebiet über die Zeit entstehen wird.

4.3.6 Schienenverkehr

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie[20] wurden Ende 1995 Lösungen erarbeitet, wie die Gleisanlagen im Plangebiet neu organisiert werden können. Im Rahmen der Vorplanung / Entwurfsplanung zur "Erschließung IRZ"[21] wurde auch die Vorplanung für die Gütergleiserschließung beauftragt.

In Abstimmung mit den Betroffenen (Amt für Wirtschaftsförderung, EKO GmbH, Rüdersdorfer Zement und Binnenhäfen Oder GmbH) wurde festgelegt, welche Gleise zu erhalten sind, wel-

[20] Ernst Basler + Partner GmbH: Gewerbeerschließung Ost, Gütergleisanschluss für das Integrierte Recyclingzentrum - Machbarkeitsabklärungen; Potsdam, 1995

che neu trassiert werden müssen und welche aufgelassen werden können (vgl. Abbildung 8).

Die Gütergleiserschließung gliedert sich in 2 Anlagenteile, der Erschließung Nord mit WÜST EKO und einem speziellen Gleisanschluss für den Parallelhafen. (Vgl. Abbildung 8) Diese Anlagen werden alle im Zuge der ersten Ausbaustufe realisiert. Um das geplante Baugebiet besser ausnutzen zu können, wird die bestehende Verbindung im nördlichen Baufeld zurückgebaut und durch eine neue Verbindung mit Radien von 180 Metern ersetzt. Durch die neue WÜST EKO wird der Schienenverkehr überwiegend kreuzungsfrei zum Kfz-Verkehr geführt. Lediglich Readymix benötigt eine Gleisverbindung, die die "Haupterschließung" kreuzt.

Die weiteren Planungen der Gleisanlagen werden mit den zuständigen Behörden je nach Planungsstand abgestimmt.

[21] Vorplanung / Entwurfsplanung "Erschließung IRZ"; a.a.o

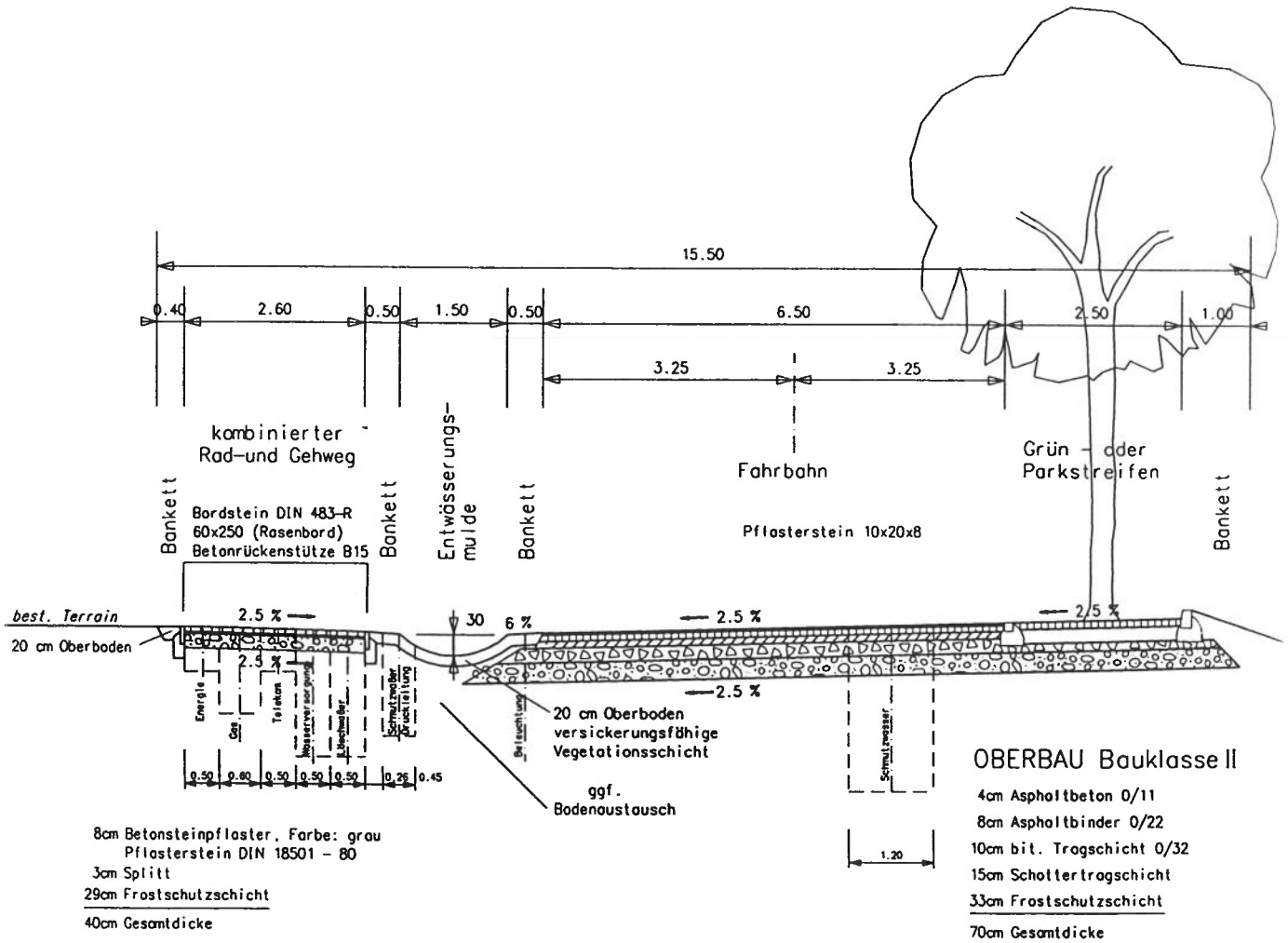


Abbildung 6: Querschnitt der "Haupterschließung" und der "Nebenerschließung Süd"

Maßstab 1:100
Quelle: Ernst BASLER + Partner GmbH: Entwurfsplanung; Stand 3/99

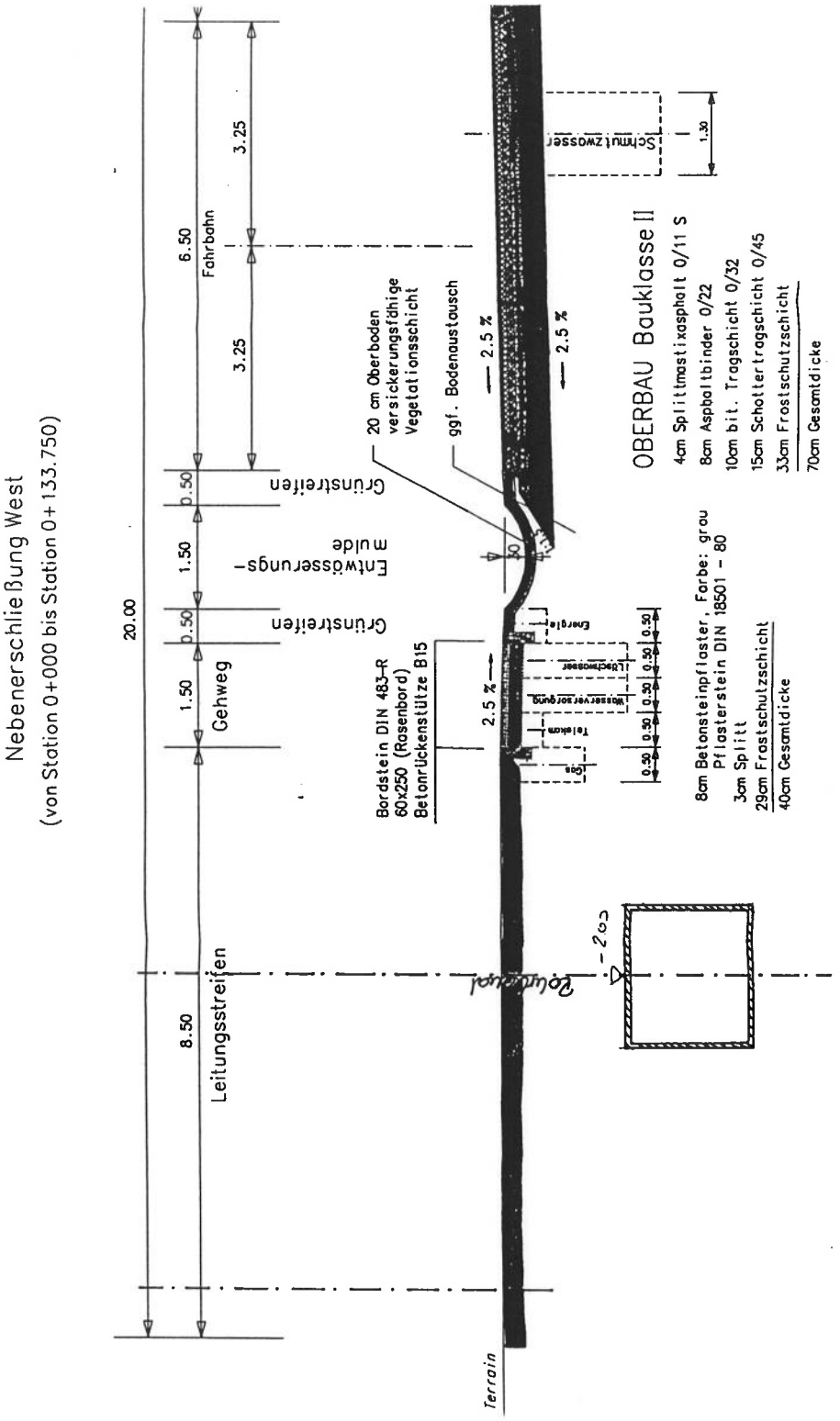


Abbildung 7: Querschnitt der "Nebenerschließung West"

Maßstab 1:100

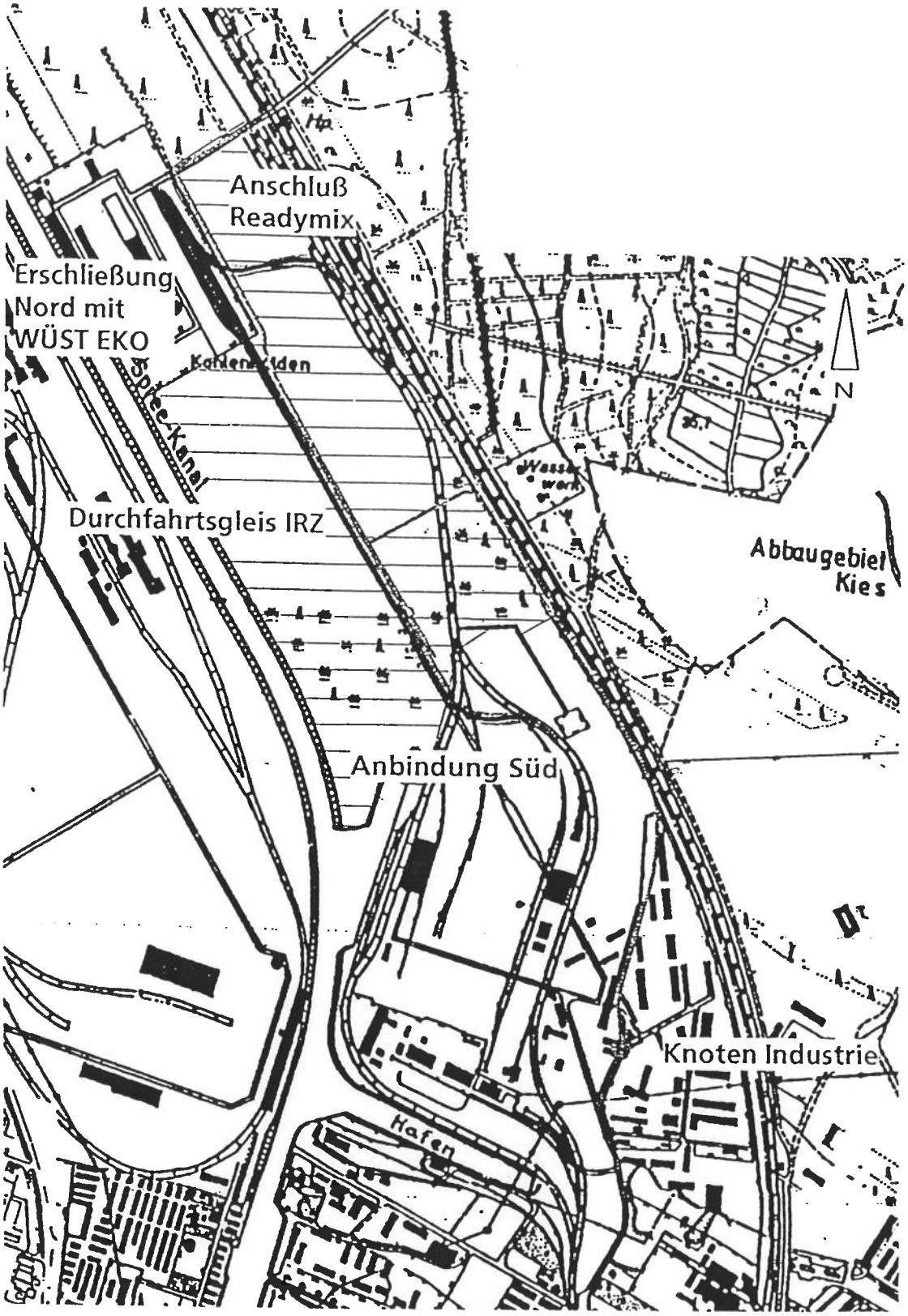


Abbildung 8: *Gleiserschließung*

Quelle: "Erschließung IRZ", a.a.O.

4.4 Ver- und Entsorgung

Im April 1996 wurde von der Stadt Eisenhüttenstadt die Vorplanung für die Medienerschließung des Plangebietes beauftragt[22]. Die Ergebnisse der Planung werden in den Bebauungsplan integriert.

Alle Medien sind Bestandteil der 1. Ausbaustufe.

4.4.1 Trinkwasser

Versorgungsträger ist der Trink- und Abwasserzweckverband "Oderaue" (TAZV).

Für das zu versorgende Gebiet wird mit einem Trinkwasserbedarf von ca. 12 - 15 l/s gerechnet. Es wird östlich der Bahntrasse Eisenhüttenstadt-Frankfurt (Oder) an eine bestehende Trinkwasserleitung DN 600 angebunden. Am Anbindepunkt zur öffentlichen Wasserversorgung besteht eine Ausgangsdruck von 4 bar, so dass die Haupterschließungsleitungen mit DN 80 bis DN 150 optimal dimensioniert sind.

4.4.2 Löschwasser

Bedingt durch den hohen Löschwasserbedarf und den relativ geringen Trinkwasserbedarf eines Industriegebietes ist ein vom Trinkwassernetz separates Löschwassersystem geplant.

Die notwendige Löschwassermenge wird aus dem zukünftigen Trinkwassernetz bereitgestellt. Zur Zwischenspeicherung soll im Bereich der Erschließungsanlagen ein unterirdischer Behälter errichtet werden.

4.4.3 Schmutzwasser

Versorgungsträger ist der Trink- und Abwasserzweckverband "Oderaue" (TAZV).

Für die abwassertechnische Entsorgung des Plangebietes ist ein System aus Gefälle- und Druckleitungen erforderlich. Innerhalb des Plangebietes ist ein Schmutzwasser-Pumpwerk vorgesehen, das das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfallende Abwasser mittels einer Druckleitung in eine vorhandene DN 400 Gefälleleitung im Bereich der Eisenbahnstraße fördert.

Die Schmutzwasserkanäle werden innerhalb des Plangebietes als DN 200 Gefälleleitungen ausgebildet, die Druckleitung als DN 150 Leitung.

4.4.4 Regenwasser

Versorgungsträger ist der Trink- und Abwasserzweckverband "Oderaue" (TAZV).

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis in ausreichend dimensionierten Mulden versickert werden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken versickert werden soll. Dies geschieht vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall.

Die Einleitung des Niederschlagswassers von den öffentlichen Verkehrsflächen in Mulden sowie die Versickerung auf den Grundstücken fördert die Grundwasserneubildung und mindert den durch die Baumaßnahmen verursachten Eingriff in den Naturhaushalt.

4.4.5 Gas

Versorgungsträger ist die Gasversorgung Eisenhüttenstadt, ein Tochterunternehmen der Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH.

Nach derzeitigem Stand der Planung wird von einem Gasbedarf von ca. 3000 KW ausgegangen. Dieser Bedarf wird über eine Anbindung an eine vorhandene Gasleitung in der Glashüttenstraße gedeckt. Im Zuge des Straßenneubaues in der Oderlandstraße soll die Gashauptleitung mitverlegt werden. Der Anbindepunkt in der Glashüttenstraße befindet sich ca. 500 Meter von der neuzubauenden Oderlandstraße entfernt.

Für den o. g. Bedarf wird voraussichtlich eine Nennweite DN 160 benötigt.

4.4.6 Elektroenergie

Die bestehenden Anlagen sind Eigentum der Oder-Spree-Energieversorgungs AG (OSE AG) bzw. der Vulkan Energiewirtschaft Oderbrücke GmbH (VEO), sofern es sich um ehemalige Flächen der EKO Stahl GmbH handelt.

Es ist beabsichtigt, die Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH innerhalb des Stadtgebietes als Versorgungsträger einzusetzen. An der VEO GmbH ist die Stadtwerke GmbH zu 49 % beteiligt.

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen sollen von den Stadtwerken übernommen werden. Dazu laufen zur Zeit Verhandlungen zur Übernahme der vorhandenen Versorgungsanlagen

---

[22] Vorplanung / Entwurfsplanung "Erschließung IRZ", a.a.O

durch die Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH.

Für die Stromversorgung des IRZ wurde ein Leistungsbedarf von 4000 KW ermittelt.

Die Anbindung an das vorhandene Stromnetz erfolgt in der Glashüttenstraße und wird über die Oderlandstraße in das Erschließungsgebiet geführt. Von dort erfolgt die Verteilung zu den einzelnen Abnehmern.

4.4.7 Telekommunikation

Versorgungsträger ist die Deutsche Telekom. Planung und Erschließung wird von der Telekom mit dem Fortgang der Bebauung bedarfsgerecht erfolgen.

4.4.8 Private Leitungen

Alle im Plangebiet vorhandenen Leitungen dienen künftig ausschließlich der Entsorgung der EKO Stahl GmbH. (Vgl. Abschnitt 2.2.3) Diese Leitungen sind bzw. werden über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Die im Betontrogkanal geführten zwei Schlammdruckleitungen DN 200 sowie die dazu parallel verlaufende Schmutzwassergefälleleitung DN 1200, deren Umverlegung zu vergleichsweise sehr hohen Kosten führen würde, haben Auswirkungen auf das Erschließungskonzept. Im westlichen Abschnitt wird der Trogkanal in die "Nebenerschließung West" integriert; im östlichen Abschnitt soll zu dessen lagemäßiger Sicherung ein Leitungsrecht auf der Industriebaufläche festgesetzt werden. Im Bereich der Optionsfläche für eine spätere Hafenerweiterung wird ebenfalls ein Leitungsrecht eingetragen.

Der von Nordwest nach Südost verlaufende Regenwasserkanal DN 600 soll im südöstlichen Bereich begradigt werden. Ihr Verbleib in der vorgefundenen Lage würde eine Bebaubarkeit der entsprechenden Industriebaufläche erheblich erschweren. Sie soll im genannten Bereich zukünftig parallel zur ebenfalls vorhandenen Schmutzwasser-Druckleitung DN 100 geführt werden.

4.5 Immissionsschutz

Dem Schutz vor Immissionen misst das Planungsrecht besondere Bedeutung zu. Seinen Ausdruck findet dies u. a. in den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 "Schall-

schutz im Städtebau" und der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg[23].

Wegen der umfangreichen industriell und gewerblich genutzten Flächen in Eisenhüttenstadt und deren räumlicher Nähe zu Wohnstandorten und anderen schutzbedürftigen Nutzungen führt eine Gliederung der Flächennutzung entsprechend der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg zu unbefriedigenden Ergebnissen.

Das Landesumweltamt, Referat Immissionsschutz, Abt. Lärmschutz wurde deshalb im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes frühzeitig beteiligt.

Ziel ist die Einschränkung der Lärmemissionen durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels. Da die konkrete Nutzung der Flächen nicht bekannt ist, wird auf eine Differenzierung der festgesetzten Schalleistungspegel verzichtet.

In der Stadt Eisenhüttenstadt wurde im September 1998 ein Vertrag zur Lärmkontingentierung der industriell und gewerblichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes abgeschlossen. In der Anlage 2 des Vertrages wurden im Ergebnis der stadtübergreifenden Gewerbelärmkontingentierung die Immissionsanteile der einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen an bestimmten Nachweisorten festgelegt.

Diese Festlegung ist Grundlage für die Lärmkontingentierung innerhalb des Bebauungsplangebietes.

In der Nachbarschaft des Plangebietes, wurden Immissionsorte festgesetzt, auf die sich die durchgeführten Berechnungen beziehen. Für das Plangebiet sind danach die Immissionsorte MP 3 (Sportweg 6), MP 4 (Beeskower Straße 37), MP 5 (Erlenweg 16) und MP 6 (Vogelsang, Bahnhofstraße 5) von Bedeutung. In der für die Gesamtfläche "EKO und Randzonen" (G 1 bis G 17) durchgeführten Lärmkontingentierungsrechnung ist das Plangebiet "Integriertes Recyclingzentrum" als Fläche G 3 berücksichtigt.

Die Fläche wurde ohne Differenzierung gleichmäßig belegt mit den in DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_W" für GI-Gebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts pro m² Grundstücksfläche. Mit diesen Quellpegeln stehen in unmittelbarer Wechselbeziehung die für die Fläche G 3 ermittelten Immissionsanteile an den Immissionsorten MP 3 bis MP 6, die nachfolgend aufgeführt sind:

[23] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg: Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)"; 6. Juni 1995

MP 3 (Sportweg 6)	40 dB(A) tags	25 dB(A) nachts
MP 4 (Beeskower Str. 37)	41 dB(A) tags	26 dB(A) nachts
MP 5 (Erlenweg 16)	40 dB(A) tags	25 dB(A) nachts
MP 6 (Vogelsang, Bahnhofstr. 5)	43 dB(A) tags	28 dB(A) nachts.

4.6 Landschaftspflegerische Zielsetzungen

Das landschaftspflegerische Leitbild wurde auf der Grundlage des Bestandes in Verbindung mit den übergeordneten Planungen "Rahmenplan Gewerbestadt Nord" sowie dem Vorentwurf des Landschaftsplanes Eisenhüttenstadt abgeleitet. Wesentliche Funktionen, die bei der Entwicklung des Leitbildes zu berücksichtigen sind, sind klimatische Funktionen, die Freiflächenversorgung und deren Position im Erholungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt sowie der Stellenwert des Plangebietes als Schnittstelle zwischen innerstädtischem Randgebiet und Umland.

Zur Realisierung der übergeordneten Zielvorstellungen ist gemäß der übergeordneten Planung am südlichen Rand des Plangebietes eine zusammenhängende Grünfläche vorgesehen, die im Verbund mit angrenzenden Freiräumen einen Grünring bildet. Diese verläuft entlang der jetzigen "Stadtgrenze" im Übergang der Sportanlagen und Wohngebiete zu gewerblich genutzten Flächen. Angestrebt ist die Kennzeichnung des Überganges zwischen den Nutzungen des "Stadtinnenraumes" und des "Gewerbegebietes„.

Der Grünring dient in Verbindung mit einem Fuß- und Radwegesystem als wichtige Erschließung für die östlich der Stadt gelegene Erholungslandschaft bei Vogelsang sowie zur Anbindung in die Innenstadt.

Darüber hinaus ist dem Grünflächenanteil eine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner Funktion als Frischluftschneise zuzuordnen. Die Zufuhr von Westen heranziehender frischer Hangwinde in Gebiete mit hohem Anteil versiegelter Fläche wird verbessert. Weitere Zielsetzung hinsichtlich klimatischer Belange ist die Verbesserung der lufthygienischen Situation durch Entwicklung von filterwirksamen Gehölzanpflanzungen quer zur Hauptwindrichtung.

Neben der gewerblichen Entwicklung ist zum Schutz von Arten und Lebensgemeinschaften anzustreben, den Bestand an bedeutsamen Strukturen zu erhalten und in ein Freiflächenkonzept zu integrieren.

Auf der Basis der übergeordneten Zielvorstellungen und zur Sicherung der gewerblichen Industrie-Nettofläche lassen sich für das Plangebiet zwei Varianten des landschaftspflegerischen Leit-

bildes entwickeln, die sich im wesentlichen im Verlauf der Grünachse unterscheiden und das aus landschaftsplanerischer Sicht angestrebte zukünftige Bild des Plangebietes.

Variante 1:
Großflächig vorkommende Sandtrockenrasen ist in seiner Bedeutung für Arten- und Lebensraumpotentiale ein besonderer Stellenwert einzuräumen. Im Kern des Plangebietes sind daher Sandtrockenrasenbestände über flächenhaften Schutz zu sichern. Der Erhalt der Sandtrockenrasen steht in Verbindung mit einem langfristigen Pflegeprogramm.

Losgelöst von intensiven Verkehrsaufkommen an Haupterschließungswegen bildet eine Anbindung der Fläche an ein Fuß- und Radwegekonzept, aufgelockert durch wenige Gehölzgruppen und Einzelbäume, in der Gesamtheit eine von vielfältigen, naturnahen Strukturen geprägte Grünachse, die eine Durchwegung des Plangebietes sichert.

Die Grünachse wird zunächst ab Plangebietsgrenze entlang des Oder-Spree-Kanals geführt, um dann am südlichen Rand der Sandtrockenrasen das Plangebiet zu queren. Eine Verlagerung der Grünzäsur von der südlichen Gebietsgrenze zum Zentrum des Gebietes hin wäre zur Realisierung Voraussetzung.

Eine hohe Bedeutung kommt darüber hinaus dem Erhalt sowie der Neuanpflanzung von Gehölzen zu. Die auf einer Geländeanhöhe exponierten Gehölzbestände am südlichen Plangebietsrand werden in eine flächenextensive gewerbliche Nutzung integriert. Dies gewährleistet sowohl klimaregulierende Funktionen durch Gehölzbestände als auch eine gestalterische Einbindung des Gewerbegebietes.

Variante 2:
Der Verlauf der Grünzäsur lehnt sich an die übergeordneten Zielvorstellungen an. Die Gehölzfläche am südlichen Gebietsrand ist in ein Grünflächenkonzept integriert. Erhalt der Gehölze sowie eine ökologische Aufwertung der Bestände durch Unterpflanzungen mit heimischen Arten sind Bestandteil des Entwicklungskonzeptes. Klimawirksame und lufthygienische Funktionen werden vorrangig gesichert.

Beide Varianten gehen davon aus, dass quer zur Hauptwindrichtung in Nord-/Südausrichtung entlang der Gleisanlage ein Gehölzstreifen mit staub- und schadstofffilternden Funktionen entwickelt wird. Angestrebt ist eine Minderung von potentiellen Beeinträchtigungen, die mit einer zukünftigen Nutzung sowohl innerhalb des Plangebietes als auch durch angrenzende Nutzungen einhergehen.

Die stark verbaute Wasserstraße des Oder-Spree-Kanals ist zwar von untergeordneter Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz, dennoch finden hier an Wasser gebundene Arten der Flora und Fauna Refugien. Daneben bietet eine städtebauliche Neuordnung die Möglichkeit

Fließgewässer und Wasserflächen als wesentliche Elemente der „Stadt am Wasser„ stadtgestalterisch zu betonen und deren Erlebbarkeit zu sichern. Unter Berücksichtigung der geplanten Hafennutzung sind daher Grünflächen im Bereich des Oder-Spree-Kanals zu sichern.

Weiterer Bestandteil des landschaftspflegerischen Leitbildes ist der schonende Umgang mit den natürlichen Ressourcen bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken. Wesentlich zu berücksichtigen ist hierbei eine Reduzierung der Vollversiegelung von Böden auf das notwendige Mindestmaß, bodenschonendes Bauen sowie die Versickerung und somit Rückführung anfallender Niederschläge ins Grundwasser.

Auf der Basis der Varianten 1 und 2 des landschaftspflegerischen Leitbildes wurden im Abstimmungsprozess unterschiedliche Varianten für die Festsetzung von Flächennutzungen und Nutzungskennwerten im Plangebiet geprüft.

Für die Variante 1 zeigt sich insbesondere von Nachteil, dass zwar flächig zusammenhängende Sandtrockenrasen erhalten werden könnten, diese jedoch in Zukunft, isoliert gelegen und von angrenzender intensiver Nutzung beeinträchtigt, an biotischem Wert verlieren würden. Zudem ist der Erhalt der Sandtrockenrasen mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden.

Aufgrund dessen wurde dem Erhalt und der Entwicklung lufthygienisch- und klimawirksamer Gehölzflächen der Vorzug gegeben. **Im weiteren Planungsablauf wurde daher die Variante 2 des Leitbildes verfolgt**.

Dem Leitbild entsprechend sind vorrangig folgende Entwicklungsziele zu verfolgen:

- Entwicklung einer Grünzäsur als Anbindung der innerstädtischen Randgebiete an östlich gelegene Erholungsgebiete;
- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Gehölzflächen und Integration in ein Grünachsenkonzept;
- Sicherung und Entwicklung klimatisch wirksamer und ortsbildprägender Gehölzflächen und Einzelbäume;
- Sicherung von Grünflächen entlang des Oder-Spree-Kanals;
- Flächengliederung durch Gestaltung und Bepflanzung von Straßenräumen sowie öffentlichen Räumen;
- Fassung und Kennzeichnung des Straßennetzes in seinen unterschiedlichen Funktionen durch straßenbegleitende Krautsäume und Gehölzanpflanzungen.

5 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (2) BauNVO)

Industriegebiet (GI) (§ 9 BauNVO)
Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird als Industriegebiet festgesetzt. Aufgrund der Lage ist das Areal zur Ansiedlung von Gewerbe, insbesondere von störendem Gewerbe geeignet. Hier lässt sich ein erheblicher Teil des Bedarfs der Stadt Eisenhüttenstadt an Industrieflächen decken.

Um Beeinträchtigungen benachbarter Wohngebiete durch Lärm zu vermeiden, wird die Nutzung der Industriegebiete durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel näher bestimmt. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 1.1 und Abschnitt 4.5)

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Baumassenzahl bestimmt. Dabei wurde eine differenzierte Festsetzung vorgenommen, die den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen und Ausgleichsmöglichkeiten innerhalb- und außerhalb des Geltungsbereiches Rechnung trägt.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GI1
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im Industriegebiet GI1 entspricht der Obergrenze nach § 17 der BauNVO. In diesem Baufeld soll der Hafen entstehen.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GI2
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im Industriegebiet (GI) orientiert sich an einem mittleren Wert der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze für Industriegebiete. Da eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO nicht ausgeschlossen wird, wird lediglich die Fläche, auf der oberirdische bauliche Anlagen zulässig sind, auf 50 % des Grundstück eingeschränkt. Für die Errichtung von Garagen, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauGB und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann das Grundstücks bis zu 75 % überbaut werden.

(Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 2.1)

Die Festsetzung entspricht damit den bisherigen Erfahrungen, dass die GRZ in Industriegebieten im allgemeinen zwischen 0,3 und 0,4 liegt.

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
In den Industriegebieten werden Baumassenzahlen festgesetzt. Sie orientieren sich mit einer Baumassenzahl (BMZ) von 10 an der zulässigen Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO.

5.3 Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die als eine besondere Art der offenen Bauweise definiert ist, in der Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Dies entspricht zum einen den Anforderungen an Gebäude in Gewerbe- und Industriegebieten. Zum anderen kann eine offene Baustruktur entwickelt werden, die eine Durchgrünung der Baugebiete ermöglicht. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 3.1 bis 3.3)

5.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Es werden für die Industriegebiete großzügige Baufelder festgesetzt, um einen möglichst großzügigen Handlungsspielraum bei der Anordnung von Baukörpern und Nutzungen zu bewahren. Die Baugrenzen in den Industriegebieten werden bestimmt durch:

- die Festsetzung einheitlicher, i.d.R. 5 m breiter Vorzonen zur Straße, um die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen, und
- die Festsetzung von zu erhaltenden bzw. zu begrünenden Freiflächen in Bereichen, in denen durch den Erhalt oder die Gestaltung zusammenhängender Freiflächen eine höhere ökologische Qualität gesichert werden kann.

5.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

(§ 9 (1) 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 und 21a BauNVO)

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Die Baufelder sind großzügig geschnitten, so dass eine Unterbringung aller Nebenanlagen und Stellplätze dort möglich ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass mindestens 25 % der Grundstücksfläche in den Industriegebieten 2 (GI2) und mindestens 20 % der Grundstücksfläche im Industriegebiet 1 (GI1) als zusammenhängende nicht versiegelte Grünfläche gestaltet werden kann. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 4.1 und 5.2)

Eine Ausnahme von dieser Festsetzung gilt für die Herstellung von Stellplätzen im Bereich „privater Leitungen„. Entscheidungen darüber werden im Einzelfall getroffen (Vgl. Abschnitt 4.4.8)

5.6 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden im B-Plan ohne Differenzierung des Straßenquerschnitts festgesetzt, um der Erschließungsplanung ausreichenden Spielraum zu lassen. Die Gewerbeerschließung Ost verläuft in einem ca. 35 m breiten Grünkorridor, der auch die Versickerungsflächen aufnehmen kann. Hier wird die Verkehrsfläche auf Fahrbahn und Bankett beschränkt. Die Flächen für Aufschüttungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers der "Diagonale" erforderlich sind werden nicht gesondert festgesetzt, um der Erschließungsplanung ausreichenden Spielraum zu lassen. Gleiches gilt für die Entwässerungsmulden. Sie liegen bei der inneren Erschließung und der "Diagonalen" innerhalb der Verkehrsflächen. Unabhängig von einer genauen Lokalisierung dieser nicht versiegelten Flächen ist es Ziel der Planung, die Versiegelung auch bei den Verkehrsflächen möglichst gering zu halten.

5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB

In der privaten Grünfläche am Oder-Spree-Kanal wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes festgesetzt. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine Leitung sowie eine Pumpstation zur Entnahme des Wassers aus dem

Kanal erforderlich. Die Löschwasserleitung verläuft anschließend im öffentlichen Straßenraum.

Zur Sicherung der Regenwasserentsorgung ist ein Notüberlauf in den Oder-Spree-Kanal erforderlich. Die Leitung schließt an der Entwässerungsmulde im öffentlichen Straßenraum an und verläuft zum Oder-Spree-Kanal. (Vgl. Abschnitt 4.4.2)

Auf derselben Fläche wird auch dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin ein Geh- und Fahrrecht eingeräumt. Dies ist notwendig, um den Zugang und die Zufahrt zum Oder-Spree-Kanal, der daran gelegenen Koppel- und Liegestelle und zum Schalthaus, das die Koppel- und Liegestelle versorgt, zu sichern. (Vgl. Abschnitt 2.2.4)

Darüber hinaus werden die beiden Schlammdruckleitungen DN 200 im Trogkanal und die parallel dazu verlaufende Schmutzwassergefälleleitung DN 1200 (beide im Eigentum der VEO GmbH) zu ihrer lagemäßigen Bestimmung mit einem Leitungsrecht gesichert, soweit sie nicht in geplanten öffentlichen Flächen liegen. (Vgl. Abschnitte 2.2.3 und 4.4.8)

Für die lagemäßige Sicherung einer zukünftigen Gleisanbindung des Hafenerweiterungsgebietes wird eine Gleistrasse mit einem entsprechenden Fahrrecht belegt. Ebenso werden die Trassen der anderen geplanten Industrieanschlussgleise zu ihrer lagemäßigen Sicherung mit Fahrrechten zugunsten der EKO Stahl AG belegt. (Vgl. Abschnitte 2.2.2 und 4.3.6)

5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

Die Versickerung von Regenwasser trägt zu einer Grundwasseranreicherung sowie einer Entlastung von Vorflutern durch erhöhten Gebietswasserrückhalt bei und dient dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Mit der Niederschlagsversickerung wird der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen durch Neuversiegelung von Flächen auf den Wasserhaushalt Rechnung getragen. Mit dem Hinweis, dass die Versickerung im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, wird sichergestellt, dass eine Versickerung im Bereich der festgestellten punktuellen Verunreinigungen durch Altlasten (vgl. Abschnitt 2.4) nur dann erfolgt, wenn in Abhängigkeit von der Art der Altlast eventuell eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vorgenommen wird. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.1)

Mit der vorliegenden Planung ist ein Einriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Zur vorrangigen Sicherung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches im Plangebiet sind eine Reihe von Flächen unterschiedlicher Größe als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die „Maßnahmenflächen„ gewährleisten eine gestalterische Einbindung des randstädtischen Industriegebietes und sichern im übergeordneten Freiflächen- und Erholungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt Flächenpotentiale für die Entwicklung einer entlang der Stadtgrenze verlaufenden Grünzäsur. Diese ist, in Verbindung mit dem Fuß- und Radewegesystem, insbesondere für die Erschließung der östlich des Plangebietes gelegenen Erholungslandschaft bei Vogelsang von Bedeutung. Zudem trägt die Grünzäsur aufgrund des insgesamt hohen Gehölzbestandes durch Erhöhung der Luftfeuchtigkeit zu einer Verbesserung des Kleinklimas sowie zu einer luftaustauschfördernden Kalt- und Frischluftzufuhr in das Stadtgebiet Eisenhüttenstadts bei. Ein Mindestanteil von 20 % im Industriegebiet 1 (GI1) bzw. 25 % in den Industriegebieten 2 (GI2) an gehölzreichen Freiflächen fördert klimatische Ausgleichsfunktionen. Bodenlockernde Wirksamkeit im Wurzelraum der Gehölze zeigt regulierende Funktionen im Boden-/Wasserhaushalt. Zudem wird eine Wiederherrichtung bauzeitlich verdichteten Bodens gefördert. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.3) Die „Maßnahmenflächen„ weisen unterschiedliche Charaktere auf. Der überwiegende Anteil wird im Wald- oder Heckencharakter entwickelt, während kleinteiligere Grünflächen einen Offenlandcharakter mit Einzelbaumbestand aufweisen. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 6.6 bis 6.9)

5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die Festsetzung von Pflanzqualitäten trägt dazu bei, für Bauherren und Genehmigungsbehörden rechtliche Sicherheit über den Umfang der geforderten Maßnahme zu erhalten. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.1)

Die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzflächen orientiert sich an den extrem trockenen Standortverhältnissen. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.2)

Gemäß BbgBaumSchVO sind Einzelbäume mit Stammumfängen ≥ 30 cm mittels Erhaltungsbindung geschützt. Fällanträge bedürfen auf Bauantragsebene der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde. Mit der Genehmigung der Fällung sind für die Verursacher Ersatzpflanzungen oder Kosten für Ersatzpflanzungen verbunden. Im Rahmen der Eingriffsregelung ist die Kompensation von Baumverlusten schon auf der Ebene der Bauleitplanung rechtsverbindlich zu regeln. Auf der Grundlage der erfassten Stammumfänge der durch das Planvorhaben erfassten Bäume wurde der Ersatzbedarf gemäß BbgBaumSchVO ermittelt. Den Gesamtverlust der durch das Planvorhaben gefährdeten Bäume zugrundegelegt, entsteht ein Bedarf an rd. 225 Ersatz-

bäumen. Die Berechnung des Ersatzbedarfes orientiert sich an der festgesetzten notwendigen Ersatzpflanzung (≥ 30 cm, STU 1:2, je zusätzliche angefangene 30 cm STU 1 Baum), so dass mit der Festsetzung eine Realisierung der Ersatzpflanzungen gewährleistet wird. Für die Verortung der Ersatzpflanzungen werden teilweise mittels Pflanzgeboten Vorgaben gegeben. So soll die Anpflanzung von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen eine Einbindung des Straßenraumes gewährleisten. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.4)

Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen berücksichtigt die standörtlichen Gegebenheiten und das Spektrum der potentiell natürlichen Vegetation. Mit der Festsetzung ausschließlich heimischer Gehölze sowie Nährgehölze für festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden hochwertige Flächen gesichert, die hinsichtlich der Belange des Biotop- und Artenschutzes ausgleichende Funktionen für Eingriffe im Plangebiet übernehmen. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.3)

5.9.1 auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gehölzprägenden „Maßnahmeflächen„ A 1 und A 4 verzahnen, am östlichen Rand des Plangebietes gelegen, die freie Landschaft mit dem Rand des Industriegebietes. Auf ehemals intensiv genutzten Flächen werden Gehölzstreifen entwickelt, die sich zu einer naturnahen Waldinsel aufweiten und zu einer Teilkompensation von potentiellen Gehölzverlusten auf einer Gesamtfläche von 3.38 ha beitragen. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 6.6 und 6.8)

Mit der Festsetzung und ökologischen Aufwertung von insgesamt 5,32 ha als „Maßnahmenfläche„ A 2 können durch das Planvorhaben verursachte Eingriffe in Kiefernstangenforst hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz und Funktionen im Naturhaushalt kompensiert werden. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.7)

Mit Festsetzung der „Maßnahmenfläche„ A 6 werden Eingriffe in Sandtrockenrasen vermieden. Zur langfristigen Sicherung des Biotoptyps ist nur eine geringe Menge an Baumpflanzungen vorgesehen, so dass der offene Charakter der Flächen gesichert wird. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.9)

5.9.2 auf öffentlichen Verkehrsflächen

Zur gestalterischen Einbindung und Kennzeichnung der Erschließungsstraßen sind Alleen zu entwickeln. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.10)

5.9.3 auf privaten Baugrundstücken

Für private Baugrundstücke wird die Verwendung von mindestens 70 % heimischer Arten fest-

gesetzt, so dass die Möglichkeit gegeben ist, aus gestalterischen Gesichtspunkten Ziergehölze zu verwenden. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.11)

Pflanzgebote für Bepflanzungen auf nicht bebauten Gründstücksflächen sichern - bezogen auf das gesamte Plangebiet - ca. 3,0 ha Gehölzflächen. Mit dieser Festsetzung können Verluste flächenhafter Gehölzbestände, die aufgrund der Überplanung betroffen sind, im Plangebiet gemindert werden. Es wird so zum einen ein hoher Grad an Strukturreichtum gewährleistet, der den Habitatansprüchen der für das Plangebiet typischen Tierarten sowie der Stabilisierung von Naturhaushaltfunktionen gerecht wird, und zum anderen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Freiflächennutzung vermeidet. Um zusammenhängende Gehölzflächen zu sichern, wird eine Mindestbreite von 10.00 m festgesetzt. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 6.12 und 6.13)

Die Vorgärten als Gestaltelemente des Straßenraumes nehmen eine besondere Stellung ein. Zur räumlichen Fassung des Straßenlandes ist ein Mindestanteil an Bäumen zu pflanzen. Der Mengenbezug von einem Baum je begonnene 10.00 m Grundstücksbreite sichert eine der Vorgartenbreite angemessene Größenordnung von Bäumen, die bei einer durchschnittlichen Grundstücksbreite von 20 - 30 m zwei bis drei Bäume entspricht. Vor diesem Hintergrund wird auch mit dem Pflanzgebot im Bereich von Stellplätzen, die vielfach in Vorgartenbereichen vorgesehen werden, eine gestalterische Einbindung gewährleistet. Die Pflanzungen ergänzen die festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, die mit durchschnittlich 15.00 m einen verhältnismäßig großen Abstand aufweisen. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 6.14 und 6.15)

Die Begrünung von Fassaden trägt zu einer Stabilisierung des Wasserhaushaltes sowie klimatischer Funktionen bei und mindert so Beeinträchtigungen durch Neuversiegelung im Plangebiet. Neben den positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt trägt die Begrünung von Gebäuden zu einer Steigerung der Biotopqualität und gestalterischen Einbindung bei. Insbesondere Verluste von gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Trockenrasen können durch extensive Begrünungen von Tiefgaragen gemindert werden, da diese zumindest als Ruhe- und Nahrungsplatz einen Teillebensraum für hochmobile und flugfähige Arten der Fauna darstellen. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.16)

5.10 Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die Größe der festgesetzten Fläche beträgt 1,89 ha der gemäß § 32 BbgNatSchG geschützten Sandtrockenrasen. Mit der Festsetzung werden Eingriffe auf rund 15 % der Biotopfläche ver-

mieden. In dieser Fläche befindet sich das Schalthaus des Wasser- und Schifffahrtsamtes Berlin, das zur Versorgung der Koppel- und Liegestelle notwendig ist. Dessen Existenz und die der entsprechenden Versorgungsleitungen ist in der „Bindungsfläche„, auch aufgrund der vorgesehenen Pflegemaßnahmen, nicht gefährdet. Der Zugang zum Schalthaus bleibt über den Unterhaltungsweg entlang der Koppel- und Liegestelle auf dem Flurstück des Wasser- und Schifffahrtsamtes gewährleistet. Für den weiteren Zugang auf der „Bindungsfläche„ wird die Stadt Eisenhüttenstadt als Eigentümer der Fläche einen Gestattungsvertrag mit dem Wasser und Schifffahrtsamt abschließen, der die beiderseitigen Interessen berücksichtigen wird.

5.11 Regelungen gemäß § 8a (4) BNatSchG zur Ordnung der Kosten von Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 (1a) BauGB)

Nach § 9 (1a) BauGB hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen, die auf Sammelausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Integriertes Recyclingzentrum" durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen den privaten Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zuzuordnen. Zum Zwecke der Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wurden zwei Teilbereiche gebildet, denen Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne, hier insbesondere Biotopverluste, zugeordnet wurden. Der Teilbereich I kennzeichnet derzeit mit Kiefernforst bestockte Flächen sowie Flächen mit Gehölzgruppen. Der Teilbereich II kennzeichnet Flächen mit Laubforstbestand. Den Teilbereichen wurden jeweils die aus den Biotopverlusten abgeleiteten Maßnahmen zugeordnet. Als weiterer Teilbereich wurde die Maßnahmenfläche A 4 gesondert den Eingriffen durch öffentliche Erschließung zugeordnet. (Vgl. Textliche Festsetzungen Ziffern 7.1 bis 7.4) Mit dieser differenzierten Zuordnung soll einerseits der unterschiedlichen Eingriffsintensität, andererseits der unterschiedlichen Biotopausstattung der Flächen innerhalb des Plangebietes gerecht werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurden unabhängig der Biotopausstattung der Flächen allen Baugrundstücken innerhalb des Plangebietes zugeordnet, da es sich hierbei um Ausgleichsmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Sandtrockenrasen und den Ausgleich der Neuversiegelung handelt. Dieser Eingriff findet in allen Baugebieten gleichermaßen statt. Verteilungsmaßstab für die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen ist die zulässige Grundfläche, die sich aus der Grundflächenzahl zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 Abs.4 BauNVO 1990 ergibt. (Vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 7.5)

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Bahnanlagen

Bei der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Bahnen handelt es sich um eine von der Readymix AG betriebene Industrieanschlussbahn. Der Bestand dieser Bahnfläche wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

5.12.2 Leitungen

Nachrichtlich übernommen wurden die folgenden privaten unterirdischen Leitungen der VEO GmbH.

- der Trogkanal mit 2x Schmutzwasserdruckleitung DN 200,
- die Schmutzwassergefälleleitung DN 1200,
- die Schmutzwasserdruckleitung DN 100 und
- die Regenwasserleitung DN 600.

Diese Leitungen haben erhebliche Auswirkungen auf die interne Erschließung und die Bebaubarkeit der Industriebauflächen. Zudem müssen sie in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bleiben, da sie dem Produktionsprozess der EKO Stahl GmbH dienen. Da sie nicht im planungsrechtlichen Sinne festgesetzt werden, bleibt die Möglichkeit bestehen, sie späterhin ggf. (abschnittsweise) umzuverlegen. (Vgl. Abschnitte 2.2.3, 4.4.8 und 5.9)

5.12.3 Sonstige

Nachrichtlich übernommen werden auch alle katastermäßigen Bestände wie Gebäude, Flur- und Flurstücksgrenzen mit ihren Nummern etc.

6 Zahlen und Daten

Größe des räumlichen Geltungsbereichs	**448.425 m²**

Industriegebiete (GI)		**289.965 m²**
Verkehrsflächen		**53.241 m²**
- Erschließung Oderlandstraße	11.833 m²	
- Diagonale	16.056 m²	
- Haupterschließung	16.314 m²	
- Nebenerschließung Nord	2.814 m²	
- Nebenerschließung Süd	2.874 m²	
- Nebenerschließung West	3.350 m²	
Ausgleichsflächen		**95.368 m²**
(davon Flächen mit Bindungen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen: 1,89 ha)		
- A1	19.463 m²	
- A2	53.186 m²	
- A4 (westlich)	6.320 m²	
- A4 (östlich)	7.919 m²	
- A6 (nördlich)	2.628 m²	
- A6 (südlich)	5.852 m²	
Bahnanlagen		**9.851 m²**

Tabelle 3: Zahlen und Daten zum Baugebiet

7 Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft

Durch die mit dem Planungsvorhaben verbundenen Baumaßnahmen werden Gestalt und Nutzung von Biotopflächen sowie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verändert. Im Grünordnungsplan[24] sind die entsprechenden Konflikte und Beeinträchtigungen aufgeführt und bewertet. In der Ergänzung des Grünordnungsplanes[25] (aufgrund der beabsichtigten Etablierung des Parallelhafens am Oder-Spree-Kanal) wird auf die konfliktrelevanten Änderungen eingegangen. (Vgl. Abschnitt 2.3.1) Hier wird lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Konflikte und Beeinträchtigungen gegeben.

7.1 Anlagebedingte sowie bau- und betriebsbedingte Konflikte

Als wesentlicher Konfliktpunkt ist im Bebauungsplangebiet die Flächeninanspruchnahme durch Gebäude und Nebenanlagen sowie Erschließung des öffentlichen Straßenraumes zu sehen, die dauerhaften Verlust von Vegetationsbeständen sowie Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen bedingt. Darüber hinaus zu nennen ist die Umwandlung von Vegetationsflächen zu Außenanlagen von Industrieflächen intensiver Nutzung sowie Verlegung von Gleisanlagen.

Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl im Industriegebiet (GRZ 0,80/ GRZ 0,50 zuzüglich. 50 % für Nebenanlagen) und infolge der geplanten Erschließung, ist insgesamt potentiell eine Zunahme von 24,95 ha Flächenversiegelung gegenüber dem Bestand zu verzeichnen. Dies ist eine Zunahme der Versiegelung um 1,70 ha gegenüber dem GOP-Stand 08/1999 oder um 2,82 ha gegenüber dem Stand B-Plan 08/1999.

Aufgrund des Planvorhabens gehen potentiell 10,69 ha gemäß § 32 BbgNatSchG geschützter Sandtrockenrasen durch Überbauung und Nutzungsintensivierung verloren. Insgesamt rd. 12,05 ha Kiefernstangen- und Laubforst mit hohem Anteil nicht heimischer Arten sowie flächenhafte Gehölzbestände (1,03 ha) sind zudem durch das Planvorhaben betroffen.

7.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Unter Berücksichtigung der ökologischen Bewertung der Bestandsflächen und der geplanten

[24] Landschaft Planen & Bauen: Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin, August 1998

[25] Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

Flächennutzungen ergibt sich folgende Entwicklung:

- Von 12,58 ha Sandtrockenrasen können 1,89 ha durch Einbezug in die Maßnahmenfläche A2 erhalten und mittels Pflanzbindungen aufgewertet werden. Ein Ausgleich des Verlustes kann innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht realisiert werden. Es verbleibt ein Bedarf an Ausgleichsflächen für Verluste von Sandtrockenrasen außerhalb des Plangebietes. Der Verlust von 10,69 ha Sandtrockenrasen ist aus fachgutachterlicher Sicht mit einem Kompensationsansatz von 0,75 auf einer Fläche von rd. 8,02 ha außerhalb des Plangebietes durch Pflege- und Entwicklung hochwertiger Trockenrasenbestände zu ersetzen.

- Der Verlust von 1,03 ha flächenhafter Gehölzbestände kann auf rund 1,42 ha Fläche durch Gehölzpflanzungen (Maßnahme A4) innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Mit Realisierung der Pflanzungen ist für den Biotoptyp "flächenhafter Gehölzbestand" eine Zunahme um 0,39 ha zu verzeichnen.

- Der Biotoptyp "Baumgruppe" ist durch den potentiellen Verlust von insgesamt ca. 95 Einzelbäumen durch das Planvorhaben betroffen. Der Ersatzbedarf für Baumverluste liegt bei ca. 225 Bäumen. Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gemäß BbgBaumSchVO realisiert und können innerhalb des Plangebietes in der Maßnahmenfläche A6 und unter Bezug auf Pflanzgebote (vgl. textliche Festsetzungen) realisiert werden.

- Der Verlust von 4,55 ha Kiefernforst/Stangenholz geringer bis mittlerer Bedeutung kann naturschutzrechtlich innerhalb des Plangebietes durch ökologische Aufwertung des am südlichen Plangebiet gelegenen, als Maßnahmenfläche A2 festgesetzten Laubforstbestandes ausgeglichen werden. Dem Verlust von 4,55 ha Kiefernforst/Stangenholzbestand geringer bis mittlerer Bedeutung sind 3,20 ha Eichenmischwald hoher Bedeutung in der Planung gegenüber zu stellen.

- Von 10,93 ha Laubholzforst mit Kiefern mittlerer bis hoher Bedeutung im Bestand werden gemäß Bebauungsplanung 3,20 ha in o.g. Waldfläche erhalten und als Ausgleich für Kiefernstangenforstverluste aufgewertet. Der Verlust von 7,50 ha Laubholzforst und dessen Bedeutung für Klima/Lufthygiene sowie Biotop- und Artenschutz kann in Teilen im Plangebiet durch Festsetzung gehölzgeprägter Grünflächen mit Neupflanzung auf 1,95 ha Fläche ausgeglichen werden (Maßnahme A1). Durch Erhalt und Neupflanzung können somit 5,15 ha des Biotoptyps im Plangebiet gesichert werden.

- Durch Pflanzgebote auf Privatgrundstücken können darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Gehölzverluste gemindert werden. Es verbleibt jedoch ein Verlust von 5,78 ha Laubholzforsten. Wenn Laubholzforstverluste an anderer Stelle durch gehölzarme Biotoptypen

ersetzt werden, ist aus fachgutachterlicher Sicht ein Kompensationsansatz von 1:1,5 zugrundezulegen. Demnach ergibt sich ein Bedarf an 8,67 ha Ausgleichsfläche.

- Die Überplanung von Biotoptypen geringer sowie geringer bis mittlerer Bedeutung wie Industrieflächen, Gleisanlagen und Lagerflächen ergibt insgesamt eine Zunahme von 28,10 ha Industriefläche. Der Biotoptyp "Gleisanlagen" bezieht in der Bestandsdarstellung neben den Gleisen auch angrenzende Flächen mit ein, während die in der Spalte Planung aufgeführte Flächengröße lediglich die als Gleisanlagen festgesetzten Flächen benennt. Aufgrund dessen reduziert sich die Fläche um 6,28 ha. Die Bestandsgröße der Gleisverläufe wird jedoch weitgehend beibehalten. Zukünftige Lagerflächen sind in den flächenhaften Festsetzungen "Industriefläche" enthalten. Diese werden daher innerhalb der Flächenbilanz um ihre Gesamtfläche von 7,59 ha reduziert.

- Das Plangebiet weist im Bestand keine Verkehrsflächen auf, mit Neuerschließung des Plangebietes ist die Planung und damit Zunahme von 5,43 ha Straßenverkehrsflächen zu verzeichnen. Beeinträchtigungen aufgrund neugeplanter Straßenverkehrsflächen, fließen im Rahmen der Eingriffsregelung der Neuversiegelung sowie der Biotopverluste ein.

- Aufgrund der geplanten Neubebauung ist eine Gesamtversiegelung von 21,89 ha zu erwarten (Industriegebiet GI1 3,46 ha x GRZ 0,8 + GI2 25,49 ha x GRZ 0,5 + 0,25 Überschreitung). Abzüglich des Bestandes ergibt dies eine Neuversiegelung von 21,69 ha. Zusätzlich bedingt die Erschließung des öffentlichen Straßenraumes auf 5,43 ha eine Neuversiegelung von rund 3,26 ha. In der Summe ist somit eine Neuversiegelung von rund 24,95 ha zu verzeichnen.

- Aufgrund der Vorbelastung der Böden wird hier ein Kompensationsverhältnis von 1 : 0,5 zugrundegelegt. Bei einer Neuversiegelung von 24,95 ha ist somit ein Bedarf an ca. 12,48 ha Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

In der Ergänzung des Grünordnungsplanes[26] wird der Strukturwandel im Plangebiet anhand einer Flächenbilanz in Zahlen gefasst. Die folgende Tabelle 4 zeigt diese Bilanzierung.

[26] Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

Zeile	Biotoptyp / Nutzung		Bewertung	Bestand		Planung		Differenz	
				in ha	in %	in ha	in %	in ha	in %
1	05121	Sandtrockenrasen	hoch / mittel-hoch	12,58	28	1,89 (A2)	4	- 10,69	- 24
2	07110	flächenhafter Gehölzbestand	gering-mittel bis mittel	1,03	2	1,42[1] (A4)	3	+ 0,39	+ 1
3	07150	Baumgruppe	gering-mittel	0,05	0	Pflanzgebote[2] 0,58 (A6)	1	+ 0,53	+1
4	08480 S x	Kiefernforst/Stangenholz	gering-mittel	4,55	10	0	0	- 4,55	- 10
5	08508 x	Laubholzforst mit Kiefern	mittel	10,93	25	5,15[1] (A1, A2)	12	- 5,78	- 13
6	12125	Industriefläche (Industriegebiet/GI)	gering	0,85	2	28,95	65	+ 28,10	+ 63
7	12134	Gleisanlagen	gering-mittel	7,26	16	0,98 0,44[3]	2 1	- 5,84	- 13
8	12145	Lagerfläche	gering-mittel	7,59	17	0	0	- 7,59	- 17
9		Straßenverkehrsflächen	vorhanden	-	-	5,43	12	+ 5,43	+ 12
10				**44,84**	**100**	**44,84**	**100**	**± 0**	**± 0**
11	Versiegelung (Baukörper und Erschließung)			0,20	0,5	25,15	56,0	+ 24,95	+ 55,5

Tabelle 4: Flächenbilanz

x Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG)

1 Erhalt und Entwicklung innerhalb Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Σ 9,64 ha)

2 Ersatz vom Baumverlusten gemäß BbgBaumSchVO innerhalb des Plangebietes (Fläche nicht quantifizierbar)

Quelle: Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

Bei Gegenüberstellung des Bestands- und des Planungswertes in seiner gesamtökologischen Bedeutung und unter Berücksichtigung von Bodenfunktionen, Rückhaltevermögen von Niederschlägen, stadtklimatischen Funktionen und der Bedeutung der Flora, Fauna und Lebensräumen verbleibt ein Defizit, das außerhalb des Plangebietes mit ökologisch hochwertigen Flächen zu kompensieren ist.

In Abhängigkeit von den Beeinträchtigungen ergibt sich folgender Ausgleichbedarf:

Eingriff	Eingriffsfläche	Kompensationsansatz	Ersatzbedarf
Verlust von Sandtrockenrasen	10,69 ha	0,75	8,02 ha
Verlust von Laubholzforst	5,78 ha	1,50	8,67 ha
		Summe	16,69 ha
Neuversiegelung von Böden	24,95 ha	0,50	12,48 ha
Verlust von Wald gemäß LWaldG	12,28 ha	1,00	12,28 ha

Tabelle 5: Ersatzbedarf

Quelle: Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

7.3.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die den Eingriff in den Naturhaushalt und die Landschaft vermeiden und mindern bzw. ausgleichen. Damit wird den sachlichen und materiellen Forderungen des Grünordnungsplanes[27] hinsichtlich der Integration landschaftspflegerischer Festsetzungen in den Bebauungsplan zu überwiegenden Teilen entsprochen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können die folgenden Maßnahmen und Pflanzungen durchgeführt:

- Versickerung des anfallenden Regenwasser im Geltungsbereich, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Erlaubnis im Einzelfall. (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.1),

[27] Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

- Ersatzpflanzungen bei Fällung oder Rodung von Bäumen mit Stammumfängen ≥ 30 cm auf den privaten Baugrundstücken, in den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft oder auf den für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen und Einzelstandorten (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.4),
- Mindestanteil unversiegelter Gründstücksflächen von 25 % in den Industriegebieten 2 (GI2) bzw. von 20 % im Industriegebiet 1 (GI1) (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 5.2),
- Begründung eines Kiefern-Eichenmischwaldes in der dafür festgesetzten Fläche (A1) für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.6),
- Entwicklung eines vorhandenen Waldbestandes als gestuft aufgebauter Kiefern-Eichenmischwald in der dafür festgesetzten Fläche (A2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.7),
- Pflanzung eines Baumes je angefangener 150 m² und Bepflanzung mit Sträuchern zu 70 % in den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen (A4) zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wobei Vegetationsbestand erhalten werden soll (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.8),
- Pflanzung eines Baumes je angefangener 350 m² in den dafür festgesetzten Flächen für Maßnahmen (A6) zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft, wobei Vegetationsbestand erhalten werden soll (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.9),
- Pflanzung großkroniger Bäume I. Ordnung entlang den Erschließungsstraßen und der „Diagonale„ sind im Abstand von 15 m (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.10),
- Pflanzung eines Baumes je 150 m² zu versiegelnder Grundstücksfläche auf den privaten Baugrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.12),
- Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern von mindestens 60 % der nicht zu versiegelnden Grundstücksfläche und Entwicklung zusammenhängender Gehölzstrukturen auf den privaten Baugrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.13),
- Pflanzung eines Baumes je 10 m Grundstücksbreite zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderer Baugrenze auf den privaten Baugrundstücken (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.14),
- Pflanzung eines Baumes je 4 Stellplätze (vgl. Textliche Festsetzung Ziffer 6.15),
- Begrünung fensterloser, ungegliederter Fassaden und Fassadenteile mit einer Fläche von mehr als 200 m² sowie der Außenwandflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen mit selbstklimmenden, schlingenden oder rankenden Pflanzen (vgl.

Textliche Festsetzung Ziffer 6.16),

- Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

7.3.2 Nicht übernommene Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan sind über die vorhergehenden weitere landschaftspflegerische Festsetzungen zur Integration in den Bebauungsplan vorgeschlagen worden. Aus unterschiedlichen Gründen, die nachfolgend dargelegt werden, muss auf die Übernahme in den Bebauungsplan verzichtet werden.

- Befestigung der Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sowie untergeordneter Lagerplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien (vgl. Festsetzung Ziffer 1 des GOP);
  Im Bebauungsplan sind ausschließlich Industriegebiete festgesetzt. Vorzugsweise ist die Ansiedlung von Betrieben der Abfall- und Recyclingwirtschaft vorgesehen. Es ist mit erheblichen Achslasten der benutzten Fahrzeuge zu rechnen. Die Befestigung der befahrbaren Flächen auf den Baugrundstücken mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien steht diesen hohen Anforderungen an die Benutzbarkeit entgegen. Es bleibt dahingestellt, ob überhaupt Materialien verfügbar sind, die diese Festsetzung rechtfertigen würden. Unzumutbare Härten, die bei Festsetzung der beschriebenen Befestigungsart auftreten könnten, sollen ausgeschlossen werden.

- Ausstattung von festgesetzten Grünflächen und Verkehrsflächen mit Lichtquellen der Außenbeleuchtung mit Natrium-Hochdruck- bzw. -Niederdruck-Lampen (vgl. Festsetzung Ziffer 4 des GOP);
  Aufgabe und Inhalt des Bebauungsplanes ist es, die Nutzung von Grund und Boden in seinem Geltungsbereich zu regeln. Insofern stellt der Bebauungsplan regelmäßig einen Eingriff in bestehende Bodenrechte dar. Dagegen hätte die Festsetzung von Beleuchtungsarten keine bodenrechtliche Relevanz. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches in der geltenden Fassung (insbesondere § 9 BauGB) bieten keine ausreichende rechtliche Grundlage für eine Festsetzung von Beleuchtungsarten.

- Begrünung von Dachflächen (vgl. Festsetzung Ziffer 12 des GOP);
  In einem Industriegebiet ist die Dachlandschaft oftmals sehr mannigfaltig. Unterschiedliche Dachformen und -neigungen können auftreten. Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen etc. sind deshalb im Bebauungsplan auch nicht getroffen worden. Den zukünftigen Bauherren soll größtmögliche Freiheit hinsichtlich der Gestaltung der Dachlandschaften eingeräumt werden. Festsetzungen zur Begrünung von Dächern in den Industriegebieten sollen aus den vorgenannten Gründen und aus Gründen der Praktikabilität bei Entwurf und Bauausführung der Hochbauten (Gebäudekonstruktion und -statik) nicht getroffen werden.

- Mindestüberdeckungen mit Substratschichten bei Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen (vgl. Festsetzung Ziffer 13 des GOP);
  Erfahrungen bei der Etablierung von Industriegebieten - nicht nur in der Stadt Eisenhüttenstadt - haben gezeigt, dass darin Tiefgaragen nur in äußerst wenigen Fällen und bei extrem geringem Flächenangebot hergestellt werden. Von dieser Tatsache kann auch beim geplanten Recyclingzentrum ausgegangen werden. Außerdem ist im vorliegenden Bebauungsplan die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke (Grundflächenzahl 0,5; große überbaubare Grundstücksflächen) relativ hoch, um den ruhenden Verkehr ebenerdig zu realisieren. Letzten Endes ist die Wahrscheinlichkeit, dass Tiefgaragen hergestellt werden, eher gering einzuschätzen. Auf Festsetzungen über Mindestüberdeckungen wird daher verzichtet.
- Sicherung des offenen Charakters der Fläche mit Bindungen und den Erhalt von Bepflanzungen, Überlassung der Krautschicht der freien Vegetationsentwicklung, Entfernung von Gehölzen in Vegetationsverjüngung in zweijährigem Turnus sowie Unzulässigkeit einer Durchwegung (vgl. Festsetzung Ziffer 20 des GOP).

7.4 Maßnahmen zum Ersatz von Beeinträchtigungen

Da ein Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in den Naturhaushalt und die Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht möglich ist, werden zur Kompensation des Eingriffes Ersatzmaßnahmen notwendig. Ziel der in der Tabelle 6 dargestellten Ersatzmaßnahmen ist die Schaffung von Lebensräumen, die insbesondere dem Boden- und Wasserhaushalt sowie dem Klima zugute kommen. Biotopverluste sollen gleichwertig und möglichst im räumlichen Zusammenhang kompensiert werden. Die im Grünordnungsplan vorgesehenen Ersatzmaßnahmen sollen zu einem Rückbau stark vorbelasteter Flächen beitragen und langfristig klimatische Ausgleichsfunktionen innerhalb der übergeordneten Planung der Stadt Eisenhüttenstadt sichern.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Rahmen ihrer Flächennutzungsplanung Flächen für Ersatzmaßnahmen bestimmt.

Im Grünordnungsplan sind die entsprechenden Ersatzmaßnahmen differenziert beschrieben und zeichnerisch dargestellt. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die durch den Eingriff verursachten Ersatzbedarfe und die entsprechenden im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen.[28]

[28] Quelle: Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

Eingriff	Ersatzbedarf	Kompensationsmaßnahme in Anlehnung an den FNP der Stadt Eisenhüttenstadt	
Biotopverlust	16,69 ha	A 7/*A 17*	Entwicklung einer Trockenrasenfläche Fläche: 40,0 ha, davon 24 ha Ruderal- bzw. Sandtrockenrasenpflegefläche (Zusatzbedarf gegenüber der 1. Fassung zur TÖB-Beteiligung 0,43 ha wird unter A 9/*A 5* kompensiert)
Neuversiegelung von Böden	12,05 ha + 0,43 ha 12,48 ha	A 8/*A 2*	Entsiegelung und Begrünung der Gewerbeflächen an der Eisenbahnstraße Fläche: 1,8 ha
		A 9/*A 5*	Entsiegelung und Begrünung von Teilflächen des Garagenkomplexes Wilhelmstraße Fläche: 5,48 ha
Verlust von Wald gemäß LWaldG	10,28 ha		Wiederaufforstung von Waldflächen am Oderdeich, die durch das Oderhochwasser zerstört wurden im Zuge der Waldumwandlungsgenehmigung Fläche: 10,28 ha

Tabelle 6: Ersatzmaßnahmen

Quelle: Landschaft Planen & Bauen: Ergänzungen zum Grünordnungsplan zum Bebauungsplan IRZ; Berlin 15. März 2000

Im Rahmen der Abwägung soll der Maßnahmeumfang der Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes reduziert werden.

Zum Ausgleich für die Inanspruchnahme der Trockenrasenflächen im IRZ und zum Ausgleich des sonstigen Biotopverlustes (Verlust von Laubholzforst) sollen südlich der Landesfeuerwehrschule rd. 20 ha Ruderal- bzw. Sandtrockenrasenpflegefläche (Maßnahme A 7) durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zu einem Trockenrasen entwickelt werden. Die zusätzlich im Bereich der Ausgleichsmaßnahme (A 7) vorhandenen ca. 5,0 ha Waldflächen, sollen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Des Weiteren wird die im Zuge des Neuaufforstung geplante Wiederherstellung von standortgerechten Waldflächen im Bereich des Fürstenberger Oberen Aue anteilig auch dem Schutzgut Arten und Biotope zu Gute kommen.

Die Eingriffe in das Schutzgut Arten und Biotope und der damit verbundene Biotopverlust können durch die im Plan festgesetzten Maßnahmen, die außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Aufwertungsmaßnahmen, die mit der Waldneubegründung verbunden sind, auch bei der Reduzierung der Pflege- und Entwicklungsfläche des Sandtrockenrasen um 4,0 ha, kompensiert werden.

Dabei wird der Ersatzbedarf für den Verlust von Sandtrockenrasen vollständig erbracht. Die verbleibenden 5,6 ha Sandtrockenrasenfläche zuzüglich der 5,0 ha Waldfläche innerhalb der Ausgleichsfläche A7 dienen dem Ausgleich der sonstigen Biotopverluste. Es wird dabei von einem Kompensationsansatz von 1:1 ausgegangen, das heißt, der Verlust eines m^2 Laubholzforstes wird durch die Pflege und Entwicklung eines m^2 Sandtrockenrasens ausgeglichen. Zuzüglich werden 5,0 ha Waldfläche innerhalb der Ausgleichsfläche A7 erhalten und weitere 12,28 ha im Bereich der Fürstenberger Oberen Aue (Flur 16, Flurstück 11/5 der Gemarkung Eisenhüttenstadt. Die Fläche befindet sich im kommunalen Eigentum. Die Genehmigung zur Aufforstung liegt vor.

Die flächenmäßige Reduzierung der Ausgleichsfläche von 40 ha auf 25 ha beruht einerseits darauf, dass der Anteil Waldflächen innerhalb der Ausgleichsfläche von 16,0 ha auf 5,0 ha reduziert wurde, andererseits machte sie sich erforderlich, da der nördliche Teil der Ausgleichsfläche A7 für eine Straße zu einem Grenzübergang nach Polen benötigt wird. Der genaue Verlauf dieser Straße steht bisher nicht fest, da lediglich ein Trassenkorridor für eine entsprechende Straße im Rahmen des Flächennutzungsplanes gekennzeichnet wurde.

Vorgesehen ist des Weiteren, als Ausgleich für die Neuversiegelung innerhalb des Garagenkomplexes Wilhelmstraße 2,0 ha (Garagen und Verkehrsfläche) – Maßnahme A 9 - zu entsiegeln und anschließend zu begrünen. Auf die Durchführung der Maßnahme A 8 wird gänzlich verzichtet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, die durch die Neuversiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes verursacht werden, können nur teilweise kompensiert werden.

Als weitere Gründe für eine Reduzierung des Ausgleichsumfanges werden folgende Argumente angeführt:

- Die Lage zwischen Gleisanlage, Oder-Spree-Kanal und Sinteranlage weist eine sehr hohe Lagegunst für eine weitere gewerblich-industrielle Nutzung auf. Andere, unter Naturschutzaspekten geringerwertige Flächen ließen sich wesentlich schwieriger zu einer vergleichbaren Industriefläche entwickeln. Hinzu kommt, dass Zugangsmöglichkeiten zum Oder-Spree-Kanal aus schifffahrtstechnischen Gründen nur an ausgewählten Stellen bestehen.

- Mit der Entwicklung des IRZ besteht zudem die Möglichkeit, bestehende Gewerbe- und Industriebetriebe aus vorhandenen Gemengelagen in der Stadt umzusiedeln. Damit können auch in anderen Stadtbereichen Verbesserungen erreicht werden.

- Erfahrungsgemäß nutzen die angesiedelten Betriebe nur in Ausnahmefällen tatsächlich das volle zulässige Nutzungsmaß. Im Regelfall verbleiben auf den Betriebsgrundstücken großflä-

chige Reserveflächen, die für spätere Entwicklungsmöglichkeiten Spielräume sichern sollen. Diese Flächen werden erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt, bzw. zum Teil sogar nie bebaut.

- Bei den außerhalb des Geltungsbereiches vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgte eine Reduzierung des Maßnahmenumfanges, weil die aus einer vollständigen Kompensation resultierenden Grundstückspreise die Chancen einer möglichst vollständigen Vermarktung wesentlich verschlechtern würden. Damit wäre aber der eigentliche Zweck der Planung, die Stabilisierung des industriellen Kernes Eisenhüttenstadt und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen, in Frage gestellt. Eine Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen über Fördermittel ist nur im sehr eingeschränkten Maß möglich; eine Finanzierung durch die Stadt scheidet aufgrund der kommunalen Haushaltssituation aus.

Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zuzüglich den Maßnahmen zur Ersatzaufforstung dem Grundsatz der Konfliktbewältigung innerhalb des durch das BauGB zulässigen Abwägungsrahmens entsprochen wird. Insoweit ist es aus Sicht der Stadt vertretbar, nur eine reduzierte Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft vorzusehen.

Die Bindung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Integriertes Recyclingzentrum" erfolgt auf der Grundlage eines Selbstbindungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt. Die Maßnahmen A 9 und A 7 werden in ihrem reduzierten Umfang den Baugebieten innerhalb des Plangebietes zugeordnet. Verteilungsmaßstab ist dabei die zulässige Grundfläche.

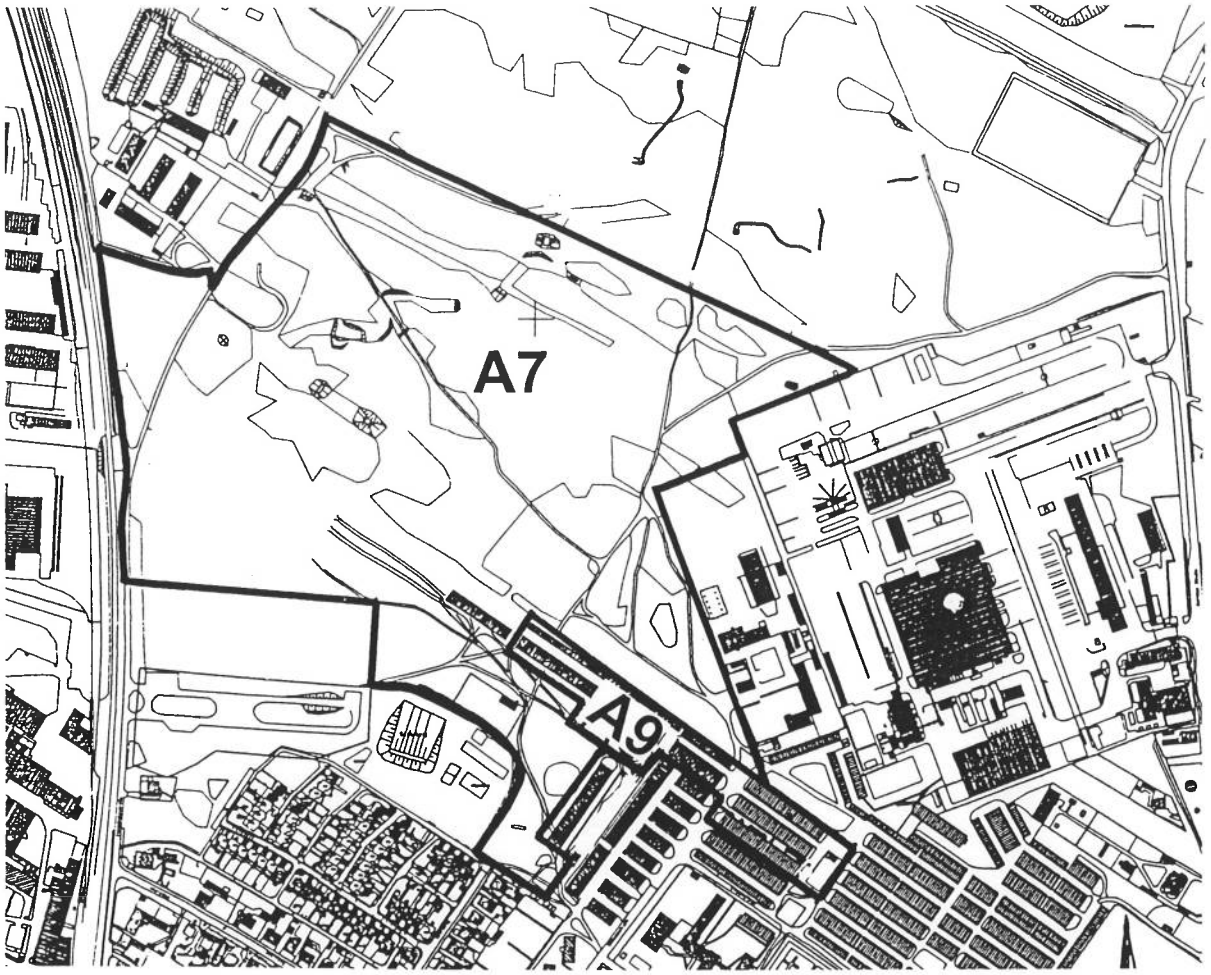
Die Maßnahme A 9 soll auf dem Flurstück 971 tlw. der Flur 19 und die Maßname A 7 auf den Flurstücken 602/2, 603, 606/9, 607/6 tlw., 608/4 tlw., 609/6, 611/6, 612/6 tlw., 614/6 tlw., 971 tlw.982, 984 tlw. der Flur 19 und den Flurstücken 998 und 1074 der Flur 18 der Gemarkung Eisenhüttenstadt erfolgen. Diese Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt, für die Privatflächen wurde die Stadtverwaltung mit dem am 09.06.99 beschlossenen Kompensationskonzept beauftragt, Gestattungsverträge mit den Eigentümern über die Durchführung der o. g. Pflegemaßnahmen abzuschließen. Die Flächen sind gem. Flächennutzungsplan nicht als Bauflächen dargestellt.

Parallel zur Offenlage wurde der Landkreis Oder-Spree und somit auch die untere Naturschutzbehörde durch Übersendung des Planentwurfes nochmals am Planverfahren beteiligt.

Das Amt für Forstwirtschaft Müllrose hat mit Bescheid vom 20. Juni 2000 dem Antrag der Stadt Eisenhüttenstadt auf dauernde Umwandlung von Wald in ein Industriegebiet auf 9,77 ha Grundstücksfläche zugestimmt.

Die nach Brandenburgischen Naturschutzgesetz erforderliche Genehmigung zur Inanspruchnahme geschützter Biotope wird vor Beginn der Bauarbeiten eingeholt.

Es ist vorgesehen, mit der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen A7 und A9 sowie der Ersatzaufforstung außerhalb des Plangebietes bereits im Herbst 2000 zu beginnen. So soll noch im Jahr 2000 mit dem Abriss der ersten Garagenzeile im Garagenkomplex Wilhelmstraße begonnen werden. Der weitere Abriss der Garagen erfolgt nach deren Räumung. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sollen nach Abschluss der jeweiligen Bauarbeiten beginnen.



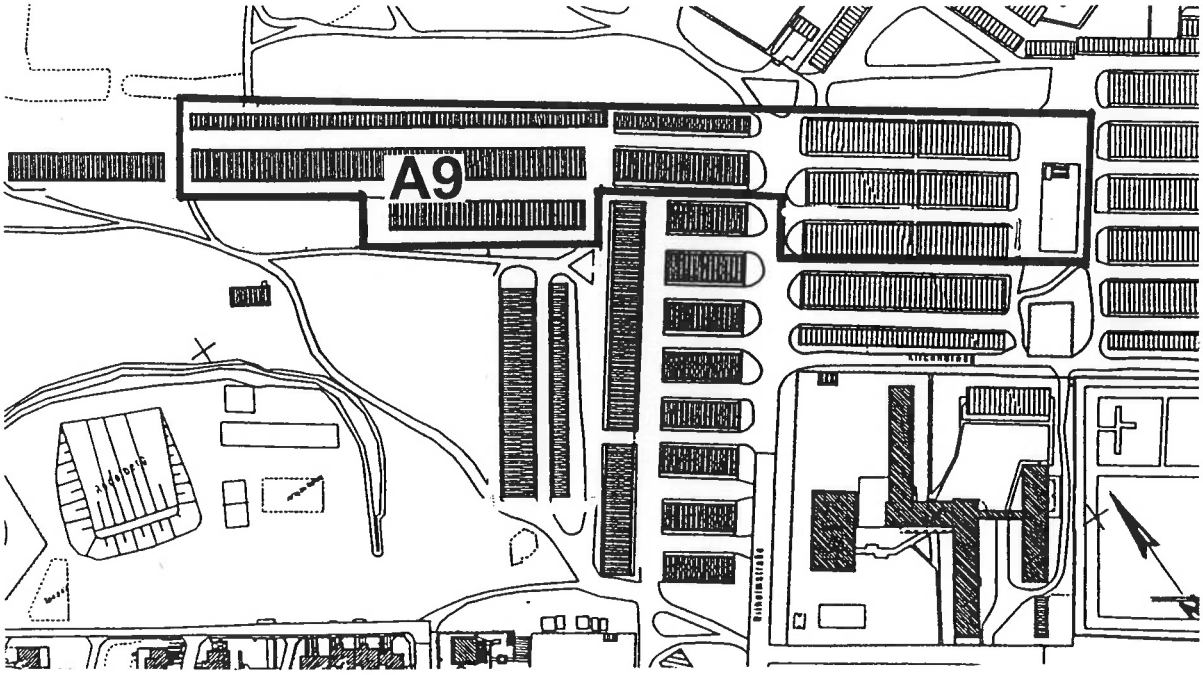


Abbildung 9: Ausgleichsfläche A 7 und A 9 außerhalb des B-Plangebietes