Stadt Eisenhüttenstadt Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg"

Begründung

(Stand: Juli 2013 - Bekanntmachung)

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet					
2	Erfordernis der Planaufstellung					
3	Verfahren					
4	Übergeordnete Planungen	5				
	4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5				
	4.2 Flächennutzungsplan	6				
	4.3 Landschaftsplan	6				
	4.4 Lärmminderungsplan/Lärmaktionsplan	7				
	4.5 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept	8				
5	Städtebauliches Konzept/Festsetzungen	11				
	5.1 Art der baulichen Nutzung	11				
	5.2 Maß der baulichen Nutzung	13				
	5.3 Verkehrsflächen/Wegerechte	13				
	5.4 Grünflächen	15				
	5.5 Immissionsschutz	16				
6	Hinweise	17				
7	Auswertung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen18					
8	Auswirkungen der Planung18					
9	Flächenbilanz	19				
10	Rechtsgrundlagen	20				
Anla	agen	21				
	a. Nutzung der Sportanlagen Waldstraße durch Fußballspiele	21				
	b. Vorprüfung des Einzelfalls					

1 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch

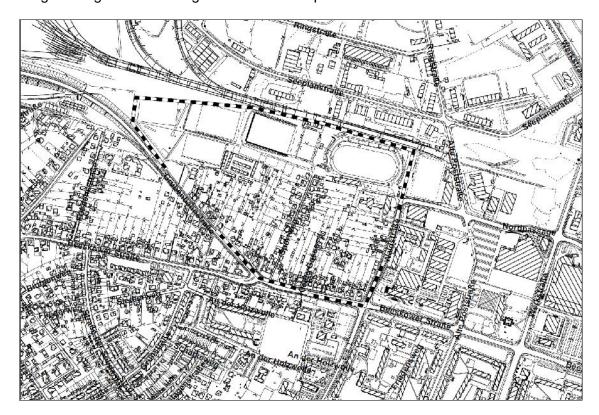
- die Bundesstraße B 112 im Süden, unterteilt in Grubenbahnstraße und Beeskower Straße,
- die Waldstraße im Osten und
- die Gleistrasse der Betriebsbahn der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH südlich des B-Plangebietes "Gewerbepark Seeplanstraße" im Norden und
- die Sportanlagen an der Waldstraße im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes umfasst folgende Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise:

4/1, 5/1, 6/2, 7/4, 7/6, 7/8, 7/10, 7/11, 7/12, 7/13, 7/14, 7/15, 8/1, 8/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/7, 11/8, 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 13/2, 13/3, 13/4, 14/1, 14/3, 14/4, 15/1, 15/3, 15/4, 18/1, 18/2, 19/1, 19/2, 20/1, 21/1, 23/1, 23/2, 24/1, 24/2, 25/1, 25/2, 26/1, 26/3, 26/4, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38/1, 38/2, 39, 41/1, 41/2, 42, 43, 44, 45/1, 45/2, 46/1, 46/2, 47, 48, 49/1, 50, 51, 52, 53/1, 53/3, 53/4, 54/1, 57, 58/1, 58/2, 59, 60/1, 60/2, 66, 67, 69/2, 69/3, 531, 532, 533, 534, 626, 840, 841, 1098, 1099, 1100, 1101, 1158, 1159, 1160, 1161, 1163, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1358, 1359, 1360, 1361, 1385, 1389, 1420, 1421, 1471, 1472, 1473, 1484, 1485, 1486, 1520, 1521, 1569 und 1568 sowie aus der Flur 5, Gemarkung Eisenhüttenstadt, die Flurstücke 186 und 188 jeweils ganz oder teilweise (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012).

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung B-Plan der Innenentwicklung Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg".

Die Abgrenzung ist im nachfolgenden Übersichtsplan enthalten.



2 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Mischgebiet Sportweg" in ihrer Sitzung im Juni 2000 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt bekannt gemacht.

Das Plangebiet ist bebaut und durch eine lockere straßenbegleitende Wohnbebauung mit Nebenanlagen und Freiflächen sowie durch gewerbliche und sportliche Nutzungen geprägt.

In den zurückliegenden Jahren wurde das Gleichgewicht zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung mehr und mehr beeinträchtigt. Einerseits erfolgte die Errichtung von Gebäude, die dem reinen Wohnen dienen, andererseits kam es zur Aufgabe von gewerblichen Nutzungen.

Die Planung dient der verbindlichen Sicherung der im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Entwicklungsziele - gemischte Baufläche - für den Bereich nördlich der Beeskower Straße, westlich der Waldstraße, östlich der Grubenbahnstraße und südlich des B-Plangebietes Gewerbepark Seeplanstraße.

Auf der zu beplanenden Fläche sollen ein in 3 Teilbauflächen mit unterschiedlicher Funktion unterteiltes Mischgebiet (MI-1 – MI-3), ein Sonstiges Sondergebiet (SO) und Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung entwickelt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich.

Die Unterteilung des Mischgebietes in 3 Teilbaugebiete hat das Ziel, eine Mischung der Nutzungen Wohnen, Bürodienstleistungen, Anlagen für die Freizeit und den Sport und Gewerbe zu erreichen. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches. Zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben.

3 Verfahren

Bei den Flächen des B-Plangebietes handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar.

Es ist beabsichtigt, das B-Planverfahren zukünftig als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB fortzuführen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 21,85 ha, von denen ca.12 ha Baugebietsfläche (Mischgebiet und Sondergebiet - zulässige Grundfläche nach § 18 Abs. 2 BauNVO von ca. 50.000 m²) sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 können B-Pläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 70.000 m² nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in einer überschlägigen Prüfung festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls).

Die Unterlagen zur Vorprüfung wurden im Oktober 2009 erarbeitet und den Umweltbehörden gesondert zur Stellungnahme übergeben. Die Vorprüfung ergab, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Des Weiteren werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

<u>Verfahrensschritte</u>	erfolgt am
Aufstellungsbeschluss	13.09.2000
Änderung des Aufstellungsbeschlusses	29.06.2011
Planungsanzeige	07.07.2010
Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	05.08.2010
Vorprüfung des Einzelfalls	Nov. 2009/Juli 2011
Beteiligung der Bereiche der Stadtverwaltung	14.0123.02.2009
Beteiligung der Nachbargemeinden	05.0712.08.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger	05.0712.08.2010
Beteiligung der Bereiche der Stadtverwaltung	18.0206.04.2011
Beschluss der öffentlichen Auslegung Information über die Änderungen und den Zeitraum der Offenlage Öffentliche Auslegung Betroffenenbeteiligung	29.06.2011 30.06.2011 08.0809.09.2011 16.0807.09.2012
Abwägung eingegangener Anregungen	05.12.2012
Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung	25.03.2013
Satzungsbeschluss	05.12.2012
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung	03.07.2013

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die für Raumordnung zuständige Stelle hat festgestellt, dass die dargestellte Planungsabsicht zum gegenwärtigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Eisenhüttenstadt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBI. I S. 235)
- Verordnungen über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBI. II S. 186)

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

Die Ziele der Raumordnung sind:

- Die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration der Daseinsvorsorge mit regionaler Ausrichtung (Ziel 2.9 LEP B-B i. V. m. Grundsätzen § 5 Abs. 1 LEPro und 2.10 LEP B-B);
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten,

Versorgung und Erholung sollen räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden (Grundsatz 4.1 LEP B-B);

Die genannten Grundsätze der Raumordnung wurden angemessen berücksichtigt; Vorrang der Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung, räumliche Funktionsbündelung verschiedener Nutzungen, Sicherung großflächiger Sport- und Freizeitanlagen, um Freizeitangebote für den Mittelbereich zu bieten.

4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (südlicher Teil) und Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz – und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Zweckbestimmung: Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen – (nördlicher Teil) dargestellt.

Diese Aufteilung wird im Wesentlichen übernommen.

Der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich südlich der Sportanlagen wird im B-Plan straßenbegleitend als Mischgebiet festgesetzt. Die rückwärtigen Bereiche entlang der Straßen Waldstraße, Beeskower Straße, Kleine Gasse, Sportweg und Privatstraße werden im B-Plan als Grünfläche unterschiedlicher Zweckbestimmung festgesetzt. Dies entspricht der gegenwärtigen Nutzung und dient der Sicherung der im Flächennutzungsplan dargestellten "Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen".

Des Weiteren wird der als Grünfläche - Zweckbestimmung Sportplatz - dargestellte Bereich des Stadions zukünftig als Mischgebiet festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der vorhandenen baulichen Nutzung im Stadionbereich Rechnung getragen.

Durch diese Änderung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt, da die Funktion der Flächen, städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz nach dem im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleibt.

Nach der Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen.

4.3 Landschaftsplan

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

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

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt stellt für das Plangebiet Siedlungs- und Gewerbeflächen im Bestand dar. Die Flächen der Sportanlagen sind als Grünflächen – Sportplatz – und die Flächen des Garagenkomplexes als Flächen für Verkehrsanlagen dargestellt. Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht für die Sportflächen als Bestandteil des Grünringes die Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen vor.

Im Bereich dieses Grünringes wird durch den Landschaftsplan südlich der Gleistrasse der Betriebsbahn von ArcelorMittal die Anlage eines Wanderweges vorgesehen

Im kommunalen Wanderwege- und Radwanderwegekonzept wird diese Wegebeziehung aber wegen der möglicher Konflikte zum Bahnbetrieb von ArcelorMittal nicht weiter berücksichtigt. Das Plangebiet befindet sich nicht in EU-Schutzgebieten und nicht in Schutzgebieten nach Landesnaturschutzrecht. Geschützte und gefährdete Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Landschaftsplan stellt des Weiteren fest, dass die Verdichtung der baulichen Nutzung im Bereich der Gärten und sonstigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes einen Eingriff in die

Natur und Landschaft darstellt, der innerhalb des Plangebietes unter der Voraussetzung der Sicherung einer gebietstypischen Grundflächenzahl voll ausgleichbar wäre.

Die im Planentwurf vorgesehenen Bauflächen befinden sich ausnahmslos auf Flächen, die bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut waren oder wo eine Bebauung zulässig gewesen wäre. Unter diesen Voraussetzungen ist gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

4.4 Lärmminderungsplan/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2002 einen Lärmminderungsplan aufgestellt, welcher neben den Verkehrsgeräuschen auch die Geräusche von Industrie- und Gewerbegebieten betrachtet.

Das Plangebiet wird von drei Hauptgeräuschquellen beeinflusst:

1. Gewerbegeräusche, verursacht durch die Nutzungen im Bereich des Industriegebietes ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH/VEO GmbH und durch die Betriebe im Bereich des Gewerbe- und Industriegebietes "Gewerbepark Seeplanstraße"

Bezogen auf die Gewerbe-/Industriegeräusche wurde das Wohnhaus Sportweg 6 als Immissionsort (Messpunkt) festgelegt.

Dieser Immissionsort wurde entsprechend des Gebietscharakters mit einem Immissionsrichtwert, bezogen auf die Industrie- und Gewerbegeräusche von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, belegt. Mit dem Kontingentierungsvertrag mit EKO/VEO GmbH und den Festsetzungen des B-Planes "Gewerbepark Seeplanstraße" wird sichergestellt, dass es auch bei voller Ausschöpfung der jeweiligen Lärmkontingente zu keiner Überschreitung der o. g. Werte kommt.

2. Verkehrsgeräusche, verursacht durch den Kfz-Verkehr auf der B 112 Die Ergebnisse des Lärmminderungsplanes und die durch den Landesbetrieb Straßenwesen im Jahre 2006 prognostizierten Verkehrszahlen bildeten die Grundlage für die Erarbeitung eines Entwurfes eines Lärmaktionsplanes (Phase 1) für den Straßenabschnitt Beeskower Straße der B 112, da nur in diesem Bereich ein Verkehrsaufkommen von 6 Mio. Kfz/Jahr erreicht wird.

Als mögliche Lärmminderungsmaßnahmen werden im Entwurf des Aktionsplanes

- die Begrenzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten auf der Beeskower Straße zwischen Grubenbahnstraße und Abzweig Waldstraße oder
- der Einbau von Schallschutzfenstern

vorgeschlagen, wobei die Absenkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit als beinahe einzig mögliche, wirksame und kostengünstige Maßnahme angesehen wird. Im Juni 2009 erfolgte durch das Landesumweltamt Brandenburg eine erneute Verkehrszählung im Bereich Beeskower Straße/Grubenbahnstraße. Es wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Verkehrszählung ermittelte Kfz-Belastung wesentlich unter der im Jahre 2006 prognostizierten liegt und somit das maßgebliche Verkehrsaufkommen der Phase 1 nicht mehr erreicht wird.

Gegenwärtig werden die Vorarbeiten für die Phase 2 durchgeführt. Der Lärmaktionsplan Phase 2 soll im Jahr 2013 beschlossen werden.

3. Freizeitanlagenlärm, verursacht durch den Betrieb der Sportanlagen Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Fußball- und Tennisplätze. Die von diesen Nutzungen ausgehenden Immissionen werden im Punkt Immissionsschutz näher betrachtet.

4.5 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In dem im Jahre 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotenzials sehr begrenzt sind. Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lassen nach der Einzelhandelsanalyse die weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten. Dabei ist besonders in Eisenhüttenstadt im Hinblick auf den Stadtumbau, den INSEK-Prozess und das Projekt "Soziale Stadt" die Sicherung und Stärkung der Zentren von besonderer Bedeutung für die Vitalität und Urbanität der Gesamtstadt.

Die zentralen Versorgungsbereiche (Lindenallee, Königstraße und Fröbelringpassage) werden sehr wesentlich durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Auf Grund ihres großen Einzugsraumes sorgen diese Geschäfte für zahlreiche Besucher und Nutzer aus der Gesamtstadt und sichern so in der Innenstadt auch Nutzungen, die allein wirtschaftlich nicht bestehen können. Insoweit könnte mit dem Wegbrechen einzelner Handelssortimente die ausstrahlende Qualität der Standortgemeinschaft stark beeinträchtigt werden.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 31-03/09 "Textbebauungsplan Einzelhandel" für bisher unbeplante Teilflächen des Stadtgebietes festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelssortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unzulässig sind bzw. nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sind. Der räumliche Geltungsbereich des "Textbebauungsplanes Einzelhandel" grenzt unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des B-Planes der Innenentwicklung 26-06/00 "Mischgebiet Sportweg".

Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt (beschlossen: 27.05.2009, Beschlussnummer 079/05/09)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
	Zent	renrelevante Sortimente
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Kleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Großgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Foto- und optische Erzeug- nisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren

Kurzbezeichnung	Nr. nach	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der	
Sortiment	WZ 2003	Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)	
	Zent	renrelevante Sortimente	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)	
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien	
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)	
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)	
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handar- beiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln	
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	
Bastelbedarf	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)	
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen	
Teppiche (ohne Teppich- böden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)	
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)	
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenständer	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunst- gewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln	
de	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (dar- unter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)	
Zoologischer Bedarf und le-	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und	

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)			
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung Blumen aus Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut					
Bidifferi	52.49.1	(NUR: Blumen)			
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln			
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putzund Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)			
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabak- waren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt			
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren			
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken			
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)			
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen			
	Nicht ze	entrenrelevante Sortimente			
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingar- tikel, Kfz- und Fahrradzubehör)			
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)			
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)			
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen)			
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör			
Gartenartikel (ohne Garten- möbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Be- darfsartikel und Grillgeräte für den Garten)			
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)			
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör			
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln			
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)			
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)			
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)			
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen			
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)			

5 Städtebauliches Konzept/Festsetzungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die mögliche bauliche Nutzung unter dem Aspekt des Einfügens, unter Berücksichtigung der Immissions- und der Erschließungssituation geprüft werden. Planungsziel ist eine geordnete bauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Sicherung der industriellen und gewerblichen Nutzung innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie der sportlichen Nutzungen im nördlichen Teil des Plangebietes und der daran angrenzenden Flächen.

Da es sich beim Plangebiet überwiegend um Bestand handelt, wurden relativ wenige Festsetzungen getroffen. Da der Plan aus diesem Grund nicht alle Merkmale des qualifizierten Bebauungsplanes erfüllt, entspricht der B-Plan einem einfachen B-Plan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Dies hat zur Folge, dass sich bei nicht durch Festsetzungen geregelten Sachverhalten, die Zulässigkeit entsprechend der bisherigen Rechtslage regelt.

Auch auf die Festsetzung von gestalterischen Regelungen wurde bewusst verzichtet, da im Bestand bereits eine gestalterische Vielfalt anzutreffen ist und hier dem einzelnen Bauherren Gestaltungsspielraum gegeben werden soll.

Ein Großteil der vorhandenen Bepflanzung befindet sich innerhalb von festgesetzten Grünflächen. Einer zusätzlichen Festsetzung als zu erhaltene Bepflanzung bedarf es somit nicht. Zwei ausgewählte Einzelbäume innerhalb des Teilbaugebietes MI-3 werden als zu erhaltene Bäume festgesetzt.

Auf der zu beplanenden Fläche sollen ein differenziertes Mischgebiet mit unterschiedlichen Funktionen (MI) und ein Sonstiges Sondergebiet (SO) sowie private und öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung entwickelt werden.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches. Zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im Teilbaugebiet MI-2 und dem Ausschluss von zentrenrelevanten Nutzungen im Bereich der Teilbaugebiete MI-1 und MI-3 soll erreicht werden, dass die zentralen Versorgungsbereiche prägenden Sortimentsgruppen auch auf die Versorgungsbereiche beschränkt bleiben.

Einzelhandelsbetriebe, die das Ziel der Zentrenentwicklung nicht beeinträchtigen würden, sind weiterhin in den Teilbaugebieten MI-1 und MI-3 zulässig. Das Gleiche gilt für untergeordnete Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben sowie Kiosken. Sie haben nur eine untergeordnete Bedeutung für den Zentralen Versorgungsbereich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung ist überwiegend geprägt durch straßenbegleitende Wohngebäude mit Freiflächen, die zum Teil als Hausgärten oder als private Gärten genutzt werden. Die umfangreich vorhandenen Nebenanlagen wurden teilweise zur Unterbringung von Gewerbe genutzt. Auf einigen Grundstücken sind diese Nutzungen noch vorhandenen. Bei anderen Grundstücken wurde die Umnutzung der Nebenanlagen zu Wohnzwecken, als Hobby- oder Partyräume oder als Ferienunterkünfte zugelassen.

Im Bereich der Waldstraße befinden sich ein Büro- und Geschäftshaus mit einem Ballettsaal und im Komplex der Sportstätten ein Stadion und im nordwestlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbebetrieb.

Die bebauten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden als Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach der Art der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet in 3 Teilflächen unterteilt.

Das Teilbaugebiet MI-1 soll der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetrieben (außer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung), sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden, Gewerbebetrieben und der Errichtung von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke dienen. Wohngebäude bzw. Wohnungen sind in diesem Gebiet mit Einschränkungen zulässig. Sie dürfen als selbstständige Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. Wohn- und Bürogebäude nur entlang der Grubenbahnstraße bzw. Beeskower Straße und der Waldstraße im Bereich 20 m parallel zur vorderen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke errichtet werden. Wohn- und Geschäftshäuser bzw. Wohn- und Bürohäuser sind des Weiteren im Teilbaugebiet MI-1 außerhalb des 20 m Bereiches ausnahmsweise zulässig.

Das Teilbaugebiet MI-2 soll der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden und sonstigen, das Wohnen nicht wesentlich störenden, Gewerbebetrieben dienen.

Wohngebäude und Wohnungen sind in diesem Gebiet ebenfalls mit Einschränkungen zulässig. Sie dürfen als selbstständige Wohngebäude sowie Wohn- und Geschäftsgebäude bzw. Wohn- und Bürogebäude nur entlang des Sportweges und der Kleinen Gasse im Bereich 20 m parallel zur vorderen Grundstücksgrenze der Baugrundstücke errichtet werden. Wohnund Geschäftshäuser bzw. Wohn- und Bürohäuser sind des Weiteren im Teilbaugebiet MI-2 außerhalb des 20 m Bereiches ausnahmsweise zulässig.

Im Teilbaugebiet MI-3 sind bisher keine Wohngebäude vorhanden. Die Errichtung von Wohnungen soll zukünftig nur im Zusammenhang mit den vorhandenen gewerblichen und sportlich/kulturellen Nutzungen zugelassen werden (Ballettsaal, Gaststätte, Fußballplatz, Tennisplatz und das Haus des Sportes). Aus diesem Grund wird die Zulässigkeit der Wohnnutzung nur auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen (z. B. Hausmeister) sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter beschränkt.

Ansonsten sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Geschäfts- und Bürogebäude und Vergnügungsstätten allgemein zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind in den Teilbaugebieten MI-1 und MI-3 beschränkt auf nichtzentrenrelevante Sortimente und auf untergeordnete Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben (Werksverkauf) sowie Kioske zulässig. Damit soll dem angrenzenden zentralen Versorgungsbereich 'Innenstadtzentrum' Rechnung getragen werden.

Durch diese Festsetzungen wird eine gemischte Nutzung der Bauflächen innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstruktur gesichert. In den drei differenzierten Teilbaugebieten des Mischgebietes werden deshalb vorrangig die Nutzungen Wohnen, Gewerbe und Anlagen für sportliche Zwecke, aber auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes in ihrer Entwicklung zum Mischgebiet gefördert.

Generell ausgeschlossen wurden Nutzungen wie Tankstellen sowie in den Teilbaugebieten MI-1 und MI-2 Vergnügungsstätten und im Teilbaugebiet MI-2 zusätzlich auch Einzelhandelsbetriebe.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen und die eingeschränkten Einzelhandelsnutzungen stehen im Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ausreichend Flächen zur Verfügung. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächennutzungen erfolgte im Bereich des angrenzenden Vorhaben- und Erschließungsplanes "Nordpassage". Angrenzend an das B-Plangebiet befindet sich zudem der zentrale Versorgungsbereich Lindenallee der Stadt Eisenhüttenstadt.

Die Beschränkung der Wohngebäude auf den vorderen Grundstücksteil im MI-1 und MI-2 trägt der Bestandssituation Rechnung und dient der Sicherung der Nutzungsmischung im Plangebiet.

Durch den Stadtumbau (Rückbau Wohngebäude) in Eisenhüttenstadt stehen an anderer Stelle Flächen zur Wohnbebauung zur Verfügung, die wesentlich weniger immissionsbelastet sind als das Plangebiet. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zum Erhalt der industriellen Nutzungen ist die Beschränkung der allgemeinen Wohnnutzung im B-Plangebiet zwingend erforderlich.

Ergänzt wird das Mischgebiet durch ein Sonstiges Sondergebiet, welches der Errichtung von Garagen zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen mit einem Eigengewicht bis 3,5 t dient. Dieser Garagenkomplex ist im Bestand vorhanden und soll mittels dieser Regelung gesichert werden.

Dieser Garagenkomplex hat die Qualität eines eigenen Baugebietes. Bei den Garagen handelt es sich weder um Nebenanlagen von im Plangebiet vorhandenen Baugründstücken, noch um Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche, da sich die Wohnorte der Garagenbesitzer auf das gesamte Stadtgebiet verteilen und somit die Garagen keinem Baugebiet, welches sich innerhalb bzw. in der Nähe des Plangebietes befindet, zugeordnet werden können.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet sowie die Wohngebäude in den angrenzenden Bereichen sind im Allgemeinen zweigeschossig, wobei häufig das zweite Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Das im Plangebiet vorhandene Büro- und Geschäftsgebäude ist dreigeschossig. Die ehemalige Gaststätte, die Nebenanlagen und die Gewerbebetriebe sind eingeschossig.

Die zukünftige bauliche Auslastung der Grundstücke regelt sich durch Festsetzung nur hinsichtlich der Grundflächenzahl. Sie liegt im MI-1 bei 0,4, im MI-2 bei 0,3 und im MI-3 bei 0,5. Die Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen usw. wird im B-Plan nicht ausgeschlossen.

Eine Festsetzung der Geschossigkeit, der Geschossflächenzahl (GFZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt nicht.

Da die Grundstückssituation sehr different ist, würden diese Festsetzungen die Nutzbarkeit einiger Grundstücke erheblich gegenüber der bisherigen Rechtslage einschränken. Die Zulässigkeit regelt sich somit auch zukünftig ausschließlich nach § 34 BauGB.

5.3 Verkehrsflächen/Wegerechte

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt derzeit im Wesentlichen über die Bundesstraße B 112 (Straßenabschnitt Grubenbahnstraße/Beeskower Straße) und die Gemeindestraße Waldstraße.

Im Bereich Beeskower Straße zweigen zwei Gemeindestraßen (Sportweg, Kleine Gasse) in das Gebiet ab. Beide Straßen weisen im Ist-Zustand einen relativ geringen Straßenguer-

schnitt auf und sind als Stichstraße ausgeführte Anliegerstraßen. Die beengten Verhältnisse im Einmündungsbereich dieser Straßen in die Beeskower Straße, der geringe Straßenquerschnitt und die fehlenden Wendemöglichkeiten für LKW erlauben lediglich eine Befahrung der Straßen (Sportweg, Kleine Gasse) mit PKW und kleinen LKW (Transporter).

Ein Begegnungsverkehr ist nicht oder nur eingeschränkt möglich. Ausweichflächen und Wendemöglichkeiten sind nicht vorhanden. Diese mangelhafte Erschließung ist unabhängig vom B-Plan gegeben.

Beide Straßen sind in die Straßenkategorie E VI – befahrbarer Wohnweg – eingestuft.

Die Straße Kleine Gasse endet mit einer Privatstraße, die der Erschließung von vier Baugrundstücken dient.

Im Bereich der Grubenbahnstraße zweigt zusätzlich ein unbefestigter kommunaler Privatweg ab, welcher zur Erschließung von Gartengrundstücken und des Garagenkomplexes dient. Im Bereich des Garagenkomplexes besteht durch Umfahrung der Garagenzeilen die Wendemöglichkeit auch für größere Kfz. Auf Grund des baulichen Zustandes ist der Weg für die Aufnahme von Fahrzeugen mit einem Eigengewicht über 3,5 t nicht geeignet.

An der bestehenden straßenseitigen Erschließungssituation soll im Bebauungsplan am nördlichen Ende des Sportweges eine geringfügige Änderung festgesetzt werden. Hier besteht zukünftig die Möglichkeit der Errichtung einer Wendestelle für PKW und LKW. Die Wendestelle ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im kommunalen Eigentum. Nach entsprechender Herstellung wird die Wendestelle Bestandteil der öffentlichen Straße Sportweg.

Die bauliche Entwicklung innerhalb der einzelnen zukünftigen Teilbaugebiete kann nur in dem Maße erfolgen, wie die straßenseitige Erschließung dies zulässt.

Des Weiteren werden Baugenehmigungen nur erteilt, wenn die Einhaltung der Regelungen des Brandschutzes (Löschwasser, Feuerwehrzufahrt usw.) nachgewiesen wird. Ist z. B. die ausreichende Löschwasserversorgung nicht gesichert, kann dies im Einzelfall zum Versagen einer Baugenehmigung führen, auch wenn das Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wäre.

Unabhängig davon haben die amtsfreien Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Das heißt, für die überbaubaren Grundstücksflächen ist der Grundbedarf an Löschwasser durch die Gemeinde bereit zu stellen (Grundschutz).

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher geprüft, ob der Grundschutz für alle festgesetzten Baugrundstücksflächen gesichert ist.

Im Plangebiet bzw. direkt an der Geltungsbereichsgrenze befinden sich entlang der Beeskower Straße und der Grubenbahnstraße 8 Löschwasserhydranten mit einer Leistung von 800 l/min. Im Sportweg (Höhe Sportweg 13), im Garagenkomplex Grubenbahnstraße und in der Waldstraße befinden sich weitere Hydranten mit einer Leistung von 800 l/min.

Der Grundschutz ist somit in den Teilbaugebieten MI-1 und im Teilbaugebiet MI-3 (außer im Bereich der Sportanlage Waldstraße) gesichert.

Zur Sicherung des Grundschutzes bedarf es im Sportweg – nördlicher Teil - der Errichtung eines zusätzlichen Hydranten.

Die Bereiche im Sportweg und in der Sportanlage Waldstraße, die nicht ausreichend mit Löschwasser versorgt sind, sind bereits bebaut, sodass hier die Löschwasserversorgung erweitert werden sollte.

Zusätzlich stehen im Bereich der Sportanlage Waldstraße Brunnen zur Wasserversorgung im Bereich der Sportplätze zur Verfügung, Es wird geprüft, ob bei Bedarf auch diese Brunnen

zur Sicherung der Löschwasserversorgung in den bebauten Bereichen genutzt werden können.

Um die Erschließung der Baugrundstücke entlang der Zufahrtsstraße zum Garagenkomplex sicherzustellen, sind hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erforderlich.

Die Nutzung dieser Privatstraße zur Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke im Teilbaugebiet MI-1 ist vertretbar, da der von diesen Nutzungen zukünftig ausgehende Verkehr gegenüber dem durch den Garagenkomplex hervorgerufenen PKW-Verkehr untergeordnet ist. Die Belange des Brandschutzes werden im Rahmen von Bauanträgen für konkrete Vorhaben detailliert geprüft.

Im Plangebiet befinden sich auch einige Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des öffentlichen Bauraums. Hierbei handelt es sich um Gas-, Trinkwasser-, Abwasser- und Elektroleitungen sowie eine Telekomleitung.

- LR 1 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Mindestbreite von 3 m zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 11/3, 12/1, 12/4, 11/8, 840, 841, 1420 und 1421 sowie 13/2, 14/1,15/3, 1358 und 1359 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012) zu belastende Fläche
- LR 2 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Mindestbreite von 2,5 m zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 7/13, 7/15, 8/2, 11/8, 12/4, 13/2, 14/1, 15/3, 1358 und 1359 sowie 1420, 1421, 841, 840 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt zu belastende Fläche (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012)
- LR 3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Eisenhüttenstadt, der Erschließungsträger sowie der Eigentümer und Nutzer der Flurstücke 1172, 1173, 1174 und 1177 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 01.01.2012) zu belastende Fläche
- LR 4 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- LR 5 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- LR 6 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche
- LR 7 mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche

Werden bauliche Anlagen in einem Abstand von weniger als 30 m zum Anschlussgleis der Betriebsbahn der ArcelorMittal errichtet, ist die Zustimmung der Landeseisenbahnaufsicht einzuholen. Baumpflanzungen sollten in einem Mindestabstand von ca. 16 m zur Mitte der nächstgelegenen Gleistrasse erfolgen.

5.4 Grünflächen

Im Plangebiet sind private und öffentliche Grünflächen vorhanden.

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich um kleingärtnerisch genutzte Gärten, die als private Grünflächen – Zweckbestimmung Garten – festgesetzt werden.

In diesen Gärten ist ein Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt (Laube) mit einer Grundfläche von höchstens 30 m² zulässig. Zusätzlich ist je Kleingarten ein überdachter Freisitz mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² Grundfläche zulässig.

Des Weiteren werden bei sehr tiefen Grundstücken die rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen – Zweckbestimmung Hausgärten – festgesetzt, da sich die vorhandene Baugebietsprägung bei diesen Grundstücken nicht bis an die rückwärtige Grundstücksgrenze erstreckt. In diesen Hausgärten sind Nebenanlagen bis 10 m² und ein überdachter Freisitz zulässig.

Die verbleibenden Sportplätze (hauptsächlich Trainingsplätze des Sportvereins) werden gemäß der Bestandsnutzung als öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Sportplatz bzw. Zweckbestimmung Hundesport – festgesetzt.

5.5 Immissionsschutz

Wie im Punkt Verfahren dargestellt, ist bei dieser Planung die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung einschließlich der Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Unabhängig davon müssen die Belange des Immissionsschutzes auch ohne Umweltbericht berücksichtigt werden.

Wie bereits dargestellt, ist im Plangebiet von Geräuschen aus unterschiedlichen Quellen auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes sind Sportanlagen vorhanden, von denen Lärmemissionen ausgehen. Gemäß Sportanlagenlärmverordnung (18. BlmschV) sind im Mischgebiet folgende Immissionsrichtwerte einzuhalten:

tags außerhalb der Ruhezeiten
 tags innerhalb der Ruhezeiten
 nachts
 60 dB (A)
 55 dB (A)
 45 dB (A)

Als Mindestabstand zwischen einem Fußballplatz und Wohnhäusern im Mischgebiet wird eine Entfernung von 35 m empfohlen, wenn keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden und ein Betrieb der Sportanlagen während der Ruhezeiten ausgeschlossen ist.

Bei offenen Tennisplätzen beträgt dieser Mindestabstand je nach der Anzahl der Plätze 20 bis 25 m. Diese Mindestabstände werden im Plangebiet eingehalten.

Bei der Überprüfung der im Jahr 2009 durchgeführten Veranstaltungen wurde festgestellt, dass die Nutzungsdauer der Anlagen an Sonntagen i. d. R. 4 Stunden nicht überschreitet (1x 4,5 h und 3x 4 h). wurden. In der Saison 2011/2012 ist die Nutzung der Sportstätte am Sonntag weiter reduziert. Es wird nur noch an 12 Sonntagen jeweils ein Spiel ausgetragen. Es kann aus diesem Grund davon ausgegangen werden, dass Immissionskonflikte wenig wahrscheinlich sind.

Das Plangebiet wird auch durch Gewerbelärmemissionen beeinflusst.

Mit dem Kontingentierungsvertrag mit AMEH/VEO GmbH und den Festsetzungen des B-Planes Gewerbepark Seeplanstraße wird sichergestellt, dass es auch bei voller Ausschöpfung der Lärmkontingente zu keiner Überschreitung der o. g. Werte, bezogen auf ein Mischgebiet, kommt. Da innerhalb des Plangebietes nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zusätzliche Festsetzungen zum Gewerbelärmschutz nicht erforderlich.

Da das Gebiet durch die Geräuschkontingente der Industrienutzungen bis an die Grenze des Zumutbaren belastet sein kann, ergibt sich für gewerbliche Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches die Situation, dass spürbare Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Geräuscheinwirkungen auf die Wohnnutzungen nicht auszuschließen sind.

Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass in den Teilbaugebieten MI-2 nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden können, die weder am Tage noch in der Nacht einen Anteil zur Gesamtgewerbelärmimmission beitragen. Dies ist der Fall, wenn der Immissionspegel der Anlage 15 dB unter dem Immissionsrichtwert des jeweils maßgeblichen Immissionsortes liegt. Für die Teilbaugebiete MI-1 und MI-3 wird geregelt, dass hier nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die in der Nacht keinen Anteil zur Gesamtgewerbelärmimmission beitragen.

Diese Regelungen sind notwendig, da besonders in der Nacht Teilflächen des Plangebietes durch die bereits bestehenden bzw. durch Festsetzung in anderen Bebauungsplänen verge-

benen Geräuschkontingente für gewerbliche und industrielle Anlagen bis an die Grenze des Zumutbaren belastet ist.

Auf die Festsetzung von passiven Schallmaßnahmen entlang der B 112 zur Minimierung der Verkehrsgeräuschimmissionen wird verzichtet, da in diesem Bereich die festgesetzte Bebauung bereits im Wesentlichen realisiert ist und die nachträgliche Berücksichtigung nur in einem baurechtlichen Zulassungsverfahren gefordert werden kann.

Des Weiteren wird es durch die Errichtung der Nordanbindung (Baubeginn ist bereits erfolgt), durch die geplante Ortsumgehung und die weiter rückläufigen Einwohnerzahlen in Eisenhüttenstadt zu erheblichen Veränderungen der Verkehrsbelastung der Straßen führen. Auf Grund dieser Tatsachen ist mittelfristig eine Abnahme des Verkehrs im Straßenabschnitt der Grubenbahnstraße/Beeskower Straße sehr wahrscheinlich.

Unabhängig davon wird im Plan der Hinweis aufgenommen, dass bei Errichtung, Neuerrichtung bzw. wesentlicher Änderung einschließlich der Nutzungsänderung von baulichen Anlagen an der Beeskower Straße und an der Grubenbahnstraße im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens abschließend Lärmschutzmaßnahmen festzulegen sind.

Zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes sind insbesondere für die der Beeskower Straße und der Grubenbahnstraße zugewandten Gebäudeseiten von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, Einzelfallprüfungen nach Maßgabe der DIN 4109 durchzuführen.

6 Hinweise

Im Bebauungsplan werden ergänzende Hinweise zur Anwendung der kommunalen Baumschutzsatzung und zum Umgang mit Mutterboden getroffen. Sie sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans, da die bodenrechtliche Relevanz nicht schlüssig nachzuweisen ist oder sie auf anderen Rechtsvorschriften (z.B. Baumschutzsatzung) beruhen. Dennoch sind sie im Zuge der Realisierung der Planung zu beachten, da sie mit den Zielstellungen des Bebauungsplans ursächlich zusammenhängen.

Damit ein möglichst großer Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet verbleibt und somit eine Stabilisierung des Wasserhaushalts erzielt werden kann, soll es auf den Grundstücken örtlich versickert werden.

Wenn dazu technische Einrichtungen erforderlich sind, sind entsprechende Genehmigungen gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens bzw. in einem gesonderten Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Des Weiteren wird auf die Regelungen des Denkmalschutzes hingewiesen, da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)

Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzliche Festlegung aktenkundig zu belehren.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die Geräuschbelastung innerhalb des Plangebietes und auf die Berücksichtigung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken.

7 Auswertung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Aus den eingegangen Stellungnahmen und Hinweisen ergaben sich für das weitere Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen folgende Punkte, die im Zuge des Abwägungsverfahrens zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes führten:

- Änderung der bestehenden straßenseitigen Erschließung von Sportweg durch Festsetzung einer Wendemöglichkeit für PKW und LKW am nördlichen Ende des Sportweges
- Verzicht auf die Aufweitung der Straßenverkehrsflächen im Bereich des Sportweges und der kleinen Gasse zur Errichtung von Ausweichstellen,
- Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen entlang der Grubenbahn- und Beeskower Straße.

Neben den o. g. Punkten wurden weitere Stellungnahmen und Hinweise gegeben, die überwiegend eine inhaltliche Ergänzung des Bebauungsplanes und der Begründung des Bebauungsplans zur Folge haben. Hierzu zählen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Festsetzung zu erhaltender Bäume
- Neuregelung der Art der baulichen Nutzung des MI-1 und MI-2
- Hinweis auf Bodendenkmale
- Hinweis auf die Notwendigkeit von Einzelfallprüfungen zum Schallschutz bei der Bauvorhaben entlang der Grubenbahn- und Beeskower Straße
- Hinweis auf die Notwendigkeit des Errichtung eines zusätzlichen Hydranten im nördlichen teil des Sportweges
- Kennzeichnung und Sicherung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Aktualisierung der Plangrundlage

8 Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung und die weitere Bebauung des Gebietes.

Durch den Aufstellungsbeschluss war die Möglichkeit gegeben, die Entscheidungen über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Mit der Ausweisung als differenziertes Mischgebiet wird die Eigenart des Gebietes, in Bezug auf die bisherige Nutzung, durch Mischung von Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe aufgenommen, geordnet und fortentwickelt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll das Gebiet durch schrittweise Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Unzulänglichkeiten zu einem Standort entwickelt werden, der gewerblichen Ansprüchen als auch Anforderungen an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung gerecht wird.

Die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen haben, soweit sie zulässigerweise errichtet wurden, Bestandsschutz. Der Bestandsschutz garantiert, dass eine genehmigte Nutzung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes oder einer Anlage weiter ausgeübt werden darf, auch wenn sich inzwischen die planungsrechtlichen Vorschriften geändert haben und das Vorhaben deshalb heute an dieser Stelle nicht mehr errichtet werden dürfte. Der Bestandsschutz deckt

Maßnahmen zur Funktionserhaltung der Gebäude. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen in diesen Objekten lässt der Bestandsschutz nur soweit zu, wie es zur Erhaltung der ursprünglich genehmigten Funktion dient.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit finanziellen Auswirkungen verbunden, die größtenteils nicht durch den Bebauungsplan selbst, sondern durch die bereits vorhandene Bebauung verursacht werden.

Dies ist zum einen die Ertüchtigung der Löschwasserversorgung durch die Errichtung eines zusätzlichen Löschwasserhydranten im nördlichen Abschnitt des Sportweges, zum anderen die Finanzierung der Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des Sportweges.

Des Weiteren bedarf es vor einer baulichen Nutzung der Grundstücke beidseitig der Privatstraße zum Garagenkomplex einer Ertüchtigung des vorhandenen Fahrweges.

Im Zusammenhang mit der Herstellung der Wendestelle ist zu prüfen, ob es sich bei der Wendestelle um eine unerhebliche Ergänzung einer bestehenden Straße nach § 6 Abs. 7 BbgStrG handelt oder ob ein Widmungsakt für den neu hinzugekommenen Teil nach § 9 Abs. 1 BbgStrG erforderlich sein wird.

Grobkostenschätzung für Baumaßnahmen (Stand August 2012)

Bau der Wendemöglichkeit am nördlichen Ende des Sportweges

5000€

Errichtung eines Löschwasserhydranten

3000€

Weitere mögliche Kosten für die Ertüchtigung des Fahrweges zum Garagenkomplex (Straßenfläche Zweckbestimmung Privatstraße)

9 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	218.570 m²			Zulässige Grundfläche
Baugebiete davon:		120.140 m²		50.671 m²
- Sonstiges Sondergebiet Garagen		4.825 m²		1.930 m²
- Mischgebiet MI		115.315 m²		
davon MI-1 (GRZ 0,4)			51.780 m²	20.712 m²
davon MI-2 (GRZ 0,3)			18.690 m²	5.607 m²
davon MI-3 (GRZ 0,5)			44.845 m²	22.422 m²
Grünflächen		90.025 m ²		
davon öffentliche Grünflächen			57.970 m²	
Verkehrsflächen		8.405 m²		
- öffentliche Straßen			7.675 m²	
- Privatstraßen			730 m²	

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) i. d.F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBI. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBI. I, S. 1421)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBI. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S.1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I, S. 466)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBI.I/08, [Nr. 14], S.226), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBI. I, Nr. 39, S. 2)

Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung (VVBbgBO) vom 18. Februar 2009 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 10/2009, S. 459)

Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung Juli 1998) vom 25. März 2002 (Amtsblatt für Brandenburg 17/2002, S. 466), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 09.07.2007 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 31/2007, S. 1631).

11 Anlagen

a. Nutzung der Sportanlagen Waldstraße durch Fußballspiele

Heimspiele am Sonntag

Spielsaison 2008/2009

Heimspiele werden sonntags vom EFC Stahl e.V. von folgenden Mannschaften ausgetragen:

- Frauen
- A-Junioren
- D2-Junioren
- D3-Junioren

Alle weiteren Mannschaften des Vereins tragen ihre Heimspiele samstags bzw. freitags aus.

	Frauen	A-Junioren	D2-Junioren	D3-Junioren	Auslastung gesamt
	(14.00 - 16.00)	(10.30 - 12.30)	(10.00 - 11.30)	(10.00 - 11.30)	
07.09.2008	14.00 Uhr	10.30 Uhr			4 Stunden
14.09.2008		10.30 Uhr			Stunden
21.09.2008			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
05.10.2008		10.30 Uhr	10.00 Uhr	10.00 Uhr	2,5 Stunden
12.10.2008			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
02.11.2008	14.00 Uhr	10.30 Uhr			4 Stunden
09.11.2008			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
16.11.2008		10.30 Uhr			2 Stunden
23.11.2008	14.00 Uhr	10.30 Uhr	10.00 Uhr	10.00 Uhr	4,5 Stunden
07.12.2008		10.30 Uhr			2 Stunden
15.03.2009			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
22.03.2009	14.00 Uhr	10.30 Uhr			4 Stunden
29.03.2009			10.00 Uhr		1,5 Stunden
05.04.2009			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
19.04.2009	14.00 Uhr				2 Stunden
26.04.2009	14.00 Uhr				2 Stunden
03.05.2009		10.30 Uhr	10.00 Uhr	10.00 Uhr	2,5 Stunden
17.05.2009	14.00 Uhr				2 Stunden
24.05.2009			10.00 Uhr	10.00 Uhr	1,5 Stunden
07.06.2009	14.00 Uhr	10.30 Uhr			4 Stunden

Heimspiele am Sonntag

Spielsaison 2011/2012

Heimspiele werden sonntags vom EFC Stahl e.V. von folgenden Mannschaften ausgetragen:

Alle weiteren Mannschaften des Vereins tragen ihre Heimspiele samstags bzw. freitags aus.

		Auslastung ge-
	A-Junioren	samt
	Anpfiff	
21.08.2011	10.30 Uhr	3 Stunden
04.09.2011	10.30 Uhr	3 Stunden
25.09.2011	10.30 Uhr	3 Stunden
23.10.2011	10.30 Uhr	3 Stunden
20.11.2011	11.00 Uhr	3 Stunden
11.03.2012	10.30 Uhr	3 Stunden
25.03.2012	10.30 Uhr	3 Stunden
22.04.2012	10.30 Uhr	3 Stunden
06.05.2012	10.30 Uhr	3 Stunden
13.05.2012	10.30 Uhr	3 Stunden
10.06.2012	10.30 Uhr	3 Stunden

⁻ A-Junioren

b. Vorprüfung des Einzelfalls



GHP GmbH, Königstraße 18, 15890 Eisenhüttenstadt

Landschaftsplanung Architekturleistungen

Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bebauungsplan Nr. 26 - 06/00 "Mischgebiet Sportweg", Eisenhüttenstadt

Auftraggeber:

Stadt Eisenhüttenstadt Der Bürgermeister Zentraler Platz 15890 Eisenhüttenstadt



Entwurfsverfasser:

GHP GmbH

Königstraße 18

15890 Eisenhüttenstadt

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Kathrin Pflanz

Eisenhüttenstadt, November 2009

Projekt-Nr.

G 216

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

Verteiler:

- (1) Stadt Eisenhüttenstadt
- (2) Stadt Eisenhüttenstadt
- (3) Stadt Eisenhüttenstadt
- (4) Stadt Eisenhüttenstadt
- (5) Planungsbüro

Dipl.-Ing. (FH) Verena Schmitt Dipl.-Ing. Rainer Hutopp HRB 9311 FF, Amtsgericht Frankfurt (Oder)

Königstraße 18, 15890 Eisenhüttenstadt e-mail ghplanung@gmx.de

Sparkasse Oder-Spree BLZ 170 550 50, Kto. 3000 285 180 Steuer-Nr.: 061/109/00706

Seite 1 von 1 Stand: 26.11.2009

Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bezeichnung des Vorhabens:

Bebauungsplan Nr. 26 - 06/00 "Mischgebiet

Sportweg", Eisenhüttenstadt

Antragsteller/Vorhabenträger:

Stadt Eisenhüttenstadt

Kurzüberprüfung: Umweltauswirkungen

Bei dem B-Plan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg", Eisenhüttenstadt handelt es sich um ein Gebiet der Innenentwicklung. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind nach § 34 BauGB bebaubar. Es ist beabsichtigt, das B-Planverfahren mit Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2000 zukünftig als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB fortzuführen.

Das B-Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,7 ha, die sich in 12,3 ha Baugebietsflächen, 8,85 ha Grünflächen und 1,58 ha Verkehrsflächen unterteilen. Die gem. § 18 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche beträgt rd. 50.000 m², so dass nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren durchzuführen ist.

Verfahrensrechtliche Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalles erhebliche Umweltauswirkungen voraussichtlich nicht zu erwarten sind. Im Rahmen einer Vorprüfung sind die Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB heranzuziehen. Dabei sind nur die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen zu berücksichtigen.

Grundlage für die vorliegende Einschätzung bilden der Bebauungsplan inkl. der textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum B-Plan mit Stand Oktober/ November 2009.

Kriterien der Anlage 2 zum BauGB und Kurzprüfung im Hinblick auf die Aufgabenstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung

1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 UVPG setzt

Das B-Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 22,7 ha, die sich in 12,3 ha Baugebietsfläche (zulässige Grundfläche nach § 18 Abs. 2 BauNVO von ca. 50.000 m²), 8,85 ha Grünflächen und 1,58 ha Verkehrsflächen aufteilen.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung des B-Plans erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung: Auf der zu beplanenden Fläche sollen ein in 3 Teilbauflächen mit unterschiedlicher Funktion unterteiltes Mischgebiet (MI 1 - GRZ 0,4; MI 2 – 0,3; MI 3 - GRZ 0,5), ein Sondergebiet (SO, GRZ 0,4) und Grünflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung entwickelt werden.

Die Unterteilung des Mischgebietes in 3 Teilbaugebiete hat zum Ziel, eine Mischung der Nutzungen Wohnen, Bürodienstleistungen, Anlagen für die Freizeit und den Sport und Gewerbe zu erreichen.

GHP mbH, Königstr. 18, 15890 Eisenhüttenstadt, Tel. (0 33 64) 29 09 56, Fax (0 33 64) 29 09 57, e-Mail ghplanung@gmx.de

Seite 2 von 2 Stand: 26.11.2009

Die Planung dient der verbindlichen Sicherung der im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan dargestellten Entwicklungsziele – gemischte Baufläche und Grünfläche. Durch den Bebauungsplan wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Mit dem B-Plan werden keine Vorhaben vorbereitet, die der Pflicht der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Der B-Plan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg" wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weitere Pläne und Programme werden durch den Bebauungsplan <u>nicht</u> negativ beeinflusst.

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe eines zentralen Versorgungsbereiches. Zum Schutz dieses zentralen Versorgungsbereiches enthält der Bebauungsplan auch Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben in dem für Einzelhandel attraktiven Bereich entlang der B 112 (Grubenbahnstraße/ Beeskower Straße). Dies ist in Bezug auf Umweltauswirkungen allerdings nicht relevant.

Das B-Plangebiet grenzt unmittelbar südlich an das B-Plangebiet "Gewerbepark Seeplanstraße". Durch den Lärmkontingentierungsvertrag mit der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH / Vulkan Energiewirtschaft "ODERBRÜCKE" GmbH und die Festsetzungen des B-Planes "Gewerbepark Seeplanstraße" wird sichergestellt, dass es auch bei voller Ausschöpfung der Lärmkontingente zu keiner Überschreitung der zulässigen Werte, bezogen auf ein Mischgebiet, kommt. Da innerhalb des Plangebietes nur Gewerbetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind zusätzliche Festsetzungen zum Gewerbelärmschutz nicht erforderlich. Die Festsetzungen zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe ordnen sich dem unter.

1.3 die Bedeutung der B-Planaufstellung in Bezug auf umwelt- und gesundheitsrelevante Erwägungen und eine nachhaltige Entwicklung

Die Festsetzungen des B-Plans Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg" sollen eine bauliche Nutzung unter dem Aspekt des Einfügens unter Berücksichtigung der Immissions- und der Erschließungssituation ermöglichen.

Innerhalb der Mischgebiete wird eine bauliche Verdichtung auf bereits anthropogen vorgeprägten Flächen zugelassen (Schutzgut Boden: bestehende (Teil-)Versiegelungen durch Wohnbebauung, Nebenanlagen, Zufahrten sowie Überprägung des natürlichen Bodengefüges im Bereich der Sportstätten; Schutzgut Mensch/ Klima u. Luft: Lärmimmissionen v.a. durch nördlich gelegene Industriebereiche).

Vorhandene Grünstrukturen (Bereiche mit vorwiegend gärtnerischer Nutzung, Gehölzbestände im Bereich der Sportstätten und entlang der Außengrenzen des Plangebietes) werden durch Festsetzungen im B-Plan als private und öffentliche Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung langfristig gesichert. Der Erhalt des hohen Grünanteils entspricht dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes, der die Sportflächen als Bestandteil des Grünringes zur Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen vorsieht.

Somit trägt die B-Planung zur Stärkung der Innenentwicklung als Instrument zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens bei und vermeidet Flächeninanspruchnahmen im Bereich wenig vorbelasteter Flächen des Außenbereiches.

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten, inkl. umwelt- und gesundheitsbezogenen Probleme

Die Mischgebietsflächen des B-Plans nehmen ausschließlich einen bereits durch vorhandene und umgebende Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Sport) vorgeprägten Bereich in Anspruch:

Schutzgut Boden: Der Landschaftsplan stellt fest, dass die Verdichtung der baulichen Nutzung im Bereich der Gärten und sonstigen Freiflächen innerhalb des Plangebietes einen Eingriff in die Natur und Landschaft darstellt, der innerhalb des Plangebietes unter

GHP mbH, Königstr. 18, 15890 Eisenhüttenstadt, Tel. (0 33 64) 29 09 56, Fax (0 33 64) 29 09 57, e-Mail ghplanung@gmx.de

Seite 3 von 3 Stand: 26.11.2009

der Voraussetzung der Sicherung einer gebietstypischen Grundflächenzahl voll ausgleichbar wäre.

Die im Planentwurf vorgesehenen Bauflächen befinden sich jedoch ausnahmslos auf Flächen, die bereits vor der Aufstellung des B-Plans bebaut waren oder wo eine Bebauung zulässig gewesen wäre. Unter diesen Voraussetzungen ist gemäß § 1a Abs. 3 (letzter Satz) BauGB für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe kein Ausgleich erforderlich. Im B-Plan wurde außerdem als Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen die ,DIN 18915 Blatt 2' einzuhalten ist.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen: Die langfristige Sicherung des hohen Grünanteils ist ein zentrales Anliegen des B-Plans, der große Anteile des Plangebietes als Grünflächen ausweist: private Grünflächen, teils mit Zweckbestimmung Kleingartenanlage; öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Sportplatz (zur Bestandssituation s. Anh. III). Der Gehölzbestand wird über die Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt gesichert. Selbst Bäume, die geringere Stammumfänge als 60 cm aufweisen (z.B. Spitz-Ahornreihe) sind im Bereich der Sportstätten aus landeskulturellen Gründen gepflanzt worden, und unterliegen somit der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt. Dies garantiert ein größtmögliches Schutzmaß, so dass weitergehende Regelungen im B-Plan nicht erforderlich sind. Als Hinweis sollte in den B-Plan aufgenommen werden, dass Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld von Gehölzen gem. DIN 18920 durchzuführen sind.

Schutzgüter Mensch, Klima u. Luft: Auf das Plangebiet wirken drei Emissionsquellen: Verkehrslärm der südlich angrenzenden B 112, Lärm durch industrielle und gewerbliche Nutzung im nördlich angrenzenden B-Plangebiet "Gewerbepark Seeplanstraße" sowie innerhalb des Plangebietes zeitweise Freizeitanlagenlärm während der Sportveranstaltungen.

Der Verkehrslärm liegt aufgrund der aktuellen Verkehrszählung von 2009 deutlich unter 6 Mio. Kfz/Jahr, so dass Lärmminderungsmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Durch den Kontingentierungsvertrag mit der AMEH/ VEO GmbH und den Festsetzungen des B-Planes "Gewerbepark Seeplanstraße" wird sichergestellt, dass es auch bei voller Ausschöpfung der jeweiligen Lärmkontingente zu keiner Überschreitung der zulässigen Werte im Mischgebiet des B-Plans Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg" kommt. Bezogen auf die Gewerbe-/ Industriegeräusche wurde das Wohnhaus Sportweg 6 als Immissionssort (Messpunkt) festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Fußball- und Tennisplätze. Gemäß Sportanlagenlärmverordnung (18. BlmschV) sind im Mischgebiet die entsprechenden Immissionsrichtwerte einzuhalten. Zudem werden die empfohlenen Mindestabstände von Sportanlagen zu Wohnhäusern im Mischgebiet eingehalten. Aufgrund der insg. geringen Nutzungsdauer sind derzeit keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Durch die Zulassung von nicht störendem Gewerbe innerhalb der Mischgebietsteilflächen sind außerdem keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine erhebliche Einschränkung der niederschlagsbedingten Grundwasserneubildung wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücksflächen vermieden. Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern. Dies bedarf i.d.R. einer wasserbehördlichen Genehmigung.

<u>Schutzgut Ortsbild:</u> Ortsbildprägend ist der hohe Grünanteil im B-Plangebiet (Beschreibung s. Anh. III). Dieser wird durch die Ausweisung von verschiedenen Grünflächen im B-Plan dauerhaft gesichert. Die bauliche Verdichtung der Mischgebiete (vereinzelt Lückenbebauung, Nebenanlagen) ist nur innerhalb bereits bebauter Bereiche zulässig und ändert den Charakter des Plangebietes nicht wesentlich.

<u>Schutzgüter Kultur- und Sachgüter</u>: Diese Schutzgüter sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen nicht vorhanden, s. auch Pkt. 2.6.9.

Seite 4 von 4 Stand: 26.11.2009

1.5 die Bedeutung des B-Plans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Es liegen <u>keine</u> Hinweise dafür vor, dass der B-Plan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg" für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften von Bedeutung ist. Bezüglich der Schutzgebietsausweisungen im Rahmen von NATURA-2000 siehe 2.6.1.

2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen.

Die anlagebedingten Umweltauswirkungen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit zu prognostizieren. Durch die Bodenneuversiegelungen sind dauerhafte Auswirkungen gegeben, jedoch sind diese gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB nicht ausgleichspflichtig, da es sich bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses um ein Gebiet gem. § 34 BauGB handelte.

Bei Einhaltung des Lärmkontigentierungsvertrages ist davon auszugehen, dass die relevanten Grenz- und Richtwerte eingehalten werden.

Darüber hinaus sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen und keine Schutzgebiete betroffen.

Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Kumulative Auswirkungen sind insbesondere für den Bereich der Geräuschimmissionen relevant. Mit dem Lärmkontigentierungsvertrag (s. Pkt. 1.4) und der Ausweisung ausschließlich nicht störenden Gewerbes werden sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Weitere Planungen im unmittelbaren Umfeld sind nicht bekannt.

Der B-Plan hat keinen kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter.

2.3 Risiken für die Umwelt, einschl. der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Schallimmissionen oberhalb der Schwellenwerte für eine Gesundheitsgefährdung treten voraussichtlich nicht auf. Besondere Gewerbe (Tankstellen etc.) sind nicht vorgesehen, die Lage des Plangebietes beinhaltet keine besonderen Risiken.

Ein besonderes Unfallrisiko durch die Ausweisung als Mischgebiet ist derzeit nicht gegeben. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzender Nutzungsbeschränkungen im Mischgebiet werden keine nachteiligen Beeinträchtigungen erwartet.

2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Flächenversiegelungen, Verluste von Biotopen mit eingeschränkter Lebensraum- und Biotopverbundfunktion (vorw. Zier- und Nutzgärten im Umfeld vorhandener Wohngebäude) beschränken sich auf Bereiche innerhalb des B-Plangebietes.

Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereichs des B-Plans hinausgehen, sind derzeit nicht zu erwarten.

2.5 Bedeutung und Sensibilität des betroffenen Gebietes in Bezug auf besondere natürliche Merkmale, des kulturellen Erbes und der Intensität der Bodennutzung

Das für bauliche Nachverdichtungen vorgesehene Mischgebiet weist deutliche Vorbelastungen durch die vorhandenen Nutzungen und Flächenversiegelungen auf. Die Lebensraumfunktion des Bereiches in Bezug auf Schutzgüter Biotope/ Tiere und Pflanzen

GHP mbH, Königstr. 18, 15890 Eisenhüttenstadt, Tel. (0 33 64) 29 09 56, Fax (0 33 64) 29 09 57, e-Mail ghplanung@gmx.de

Seite 5 von 5 Stand: 26.11.2009

ist im aktuellen Zustand deutlich eingeschränkt. Eine besondere Bedeutung und Sensibilität dieses Teils des Plangebietes liegt nicht vor.

Die Grünstrukturen v.a. im Bereich der Sportanlagen besitzen aktuell eine lokale Bedeutung für die Stadt, vor allem in Bezug auf seine Naherholungs- und kleinräumig wirkende bioklimatische Ausgleichsfunktion (Schutzgüter Mensch, Klima u. Luft, Ortsbild). Die Grünflächen werden durch eine entsprechende Ausweisung im B-Plan dauerhaft erhalten.

Empfindliche Strukturen in Bezug auf die Schutzgüter Biotope/ Tiere und Pflanzen sind durch monostrukturierte Kiefernanpflanzungen mittleren Alters und den hohen Anteil nicht heimischer Gehölzarten im Plangebiet sowie in angrenzenden Bereichen nicht vorhanden. Eine besondere Bedeutung des Plangebietes liegt in seiner Naherholungsund klimatischen Ausgleichsfunktion im innerstädtischen Bereich, dieser wird jedoch durch die B-Planfestsetzungen dauerhaft geschützt.

2.6 Schutzstatus der betroffenen Gebiete

2.6.1 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete (NATURA-2000-Gebiete)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG

Weder gem. § 25 BNatSchG geschützte Biosphärenreservate, noch gem. § 26 BNatSchG geschützte Landschaftsschutzgebiete werden von der Planung berührt.

2.6.5 Gesetzlich geschützte Blotope (§ 30 BNatSchG)

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind von der Planung nicht betroffen.

2.6.6 Wasserschutzgebiete, gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31b des WHG

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b WHG werden von der Planung nicht berührt.

2.6.7 Gebiete, in denen die Gemeinschaftsvorschriften zu festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten werden

Relevant sind hierbei Geräuschimmissionen. Angesichts des bestehenden Lärmkontigentierungsvertrages (s. Pkt. 1.4) ist davon auszugehen, dass die relevanten Grenz- und Richtwerte eingehalten werden und dass über die Regelungen der bestehenden Bauleitplanung die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten werden.

GHP mbH, Königstr. 18, 15890 Eisenhüttenstadt, Tel. (0 33 64) 29 09 56, Fax (0 33 64) 29 09 57, e-Mail ghplanung@gmx.de

Seite 6 von 6 Stand: 26.11.2009

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes,

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten Stadtgebiet des Mittelzentrums Eisenhüttenstadt mit einer vorhandenen hohen Siedlungsdichte. Mit der Planung wird den Grundsätzen der Raumordnung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 ROG entsprochen.

2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Denkmäler, Denkmalensemble, Bodendenkmäler oder Gebiete, die als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind von der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand <u>nicht betroffen</u>.

Überschlägige Gesamteinschätzung

Der B-Plan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg", Eisenhüttenstadt führt nach dem oben dargestellten Informationsstand zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichtes.

Anlagen

- Übersichtsplan M 1 : 3.000 mit Biotopen/ Realnutzungen
- II Aktennotiz zur Ortsbegehung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree vom 29.10.2009
- III Kurzcharakteristik der Grünstrukturen im B-Plangebiet



Vorprüfung des Einzelfalls Bebauungsplan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg", EH

ANHANG II



GHP mbh, Königstr. 18, 15890 Eisenhüttenstadt

Landschaftsplanung Architekturleistungen

Aktennotiz

Vorhaben: B-Plan "Mischgebiet Sportweg", Eisenhüttenstadt

Anlass: Anforderungen des Naturschutzes an die Bebauungsplanung

Ort: Vor-Ort-Besichtigung im B-Plangebiet

Datum: 29.10.2009

Ergebnisse:

- Während der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass ein Umweltbericht in Anbetracht der Planungsabsichten (Festschreibung des Bestandes, bauliche Nachverdichtung innerhalb bereits bebauter Bereiche, Plangrundlage Stand Oktober 2009) höchstwahrscheinlich nicht erforderlich sein wird. Dies ist anhand der Vorprüfung des Einzelfalls noch einmal nachvollziehbar darzustellen.
- Begrüßt wird die Ausweisung eines erheblichen Anteils an Grünflächen sowie des Sondergebietes Garagenkomplex.
- Wesentliche Forderung von Seiten des Naturschutzes ist der Erhalt des hohen Durchgrünungsgrades auf den Privatgrundstücken und innerhalb des Sportkomplexes. Eine einzelbaumweise Darstellung ist nicht erforderlich. Es sollte jedoch im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls eine genauere Beschreibung von Teilflächen mit ähnlichem Gehölzbestand erfolgen, um im B-Plan ggf. genauere Festsetzungen zur dauerhaften Sicherung des Gebietscharakters zu treffen.
- Ggf. erforderlicher Ausgleich der Mehrversiegelung bei Lückenbebauung soll nach Ansicht der UNB im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt werden.

Protokoll erstellt: Eisenhüttenstadt, 30.10.2009

K. Pflanz, GHP mbH

Pflour

Verteiler: Frau Schütz, UNB LOS

Frau Eibeck, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt

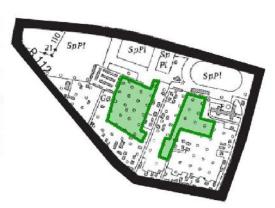
GHP mbH

ANHANG III

Kurzcharakteristik Grünstrukturen

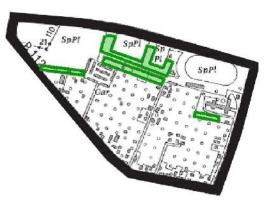
Gärten, Kleingartenanlage

Gärten (Biotopnr. rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohngrundstücke des B-Plangebietes sowie vorwiegend kleingärtnerisch genutzte Bereiche (Biotopnr. 10150) überwiegend noch Obstbaumbestände, tlw. Heckenstrukturen und vergleichsweise extensiv gepflegte Rasenbereiche auf. Auffallend ist der hohe Anteil Walnussbäumen im Gebiet, die auch häufig Funktion von Hausbäumen übernehmen.

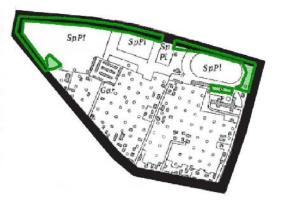


Kleinere bzw. einschichtige Baumgruppen, Windschutzstreifen

Kleinere bzw. einschichtige Baumgruppen (Biotopnr. 07153), bei denen es sich vorwiegend um gleichaltrige Kiefernbestände ohne Strauchschicht handelt, dienen der räumlichen Trennung Teilbereichen innerhalb Sportkomplexes, sind aber aufgrund ihres Alters, der relativ geringen Flächenausdehnung und fehlender naturnaher Strukturen in der näheren Umgebung für spezialisierte Arten wenig geeignet. In erster Linie dienen sie der Aufwertung des Ortsbildes. Für Luftreinhaltefunktionen ist die Flächenumfang zu gering.



Entlang der Plangebietsgrenzen befinden sich neben Baumgruppen v.a. Windschutzstreifen (Biotopnr. 07130), die vor allem aus verschiedenen Pappel- und Ahornarten und meist nicht heimischen Sträuchern (z.B. Schneebeere) bestehen. Vereinzelt wurden im Bereich des Hundesportplatzes auch Platanen gepflanzt. Als Lebensraum besitzen diese Gehölzstrukturen lediglich v.a. für ubiquitäre Vogelarten der Siedlungsbereiche eine gewisse Bedeutung. Die Pappeln, insb. Säulenpappeln befinden sich in der Altersphase und sollten in den kommenden Jahren durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.



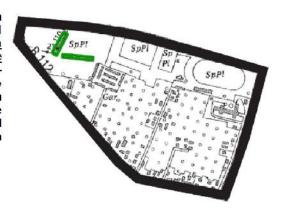
Seite 1 von 2

Vorprüfung des Einzelfalls Bebauungsplan Nr. 26 – 06/00 "Mischgebiet Sportweg", EH

ANHANG III

Baumreihen, Hecken

Eine markante Baumreihe aus jüngeren Spitz-Ahornbäumen (<u>Biotopnr. 07142</u>) und eine freiwachsende <u>Hecke mit einem höheren Anteil nicht heimischer Gehölze (Biotopnr. 071313)</u>, wie Spieren, Hartriegelsorten und Feuerdorn, gliedern die verschiedenen Sportplatzbereiche im nordwestlichen Plangebiet. Als Bruthabitate spielen sie eine untergeordnete Rolle und werden hauptsächlich von ubiquitären Arten angenommen.



Naturschutzfachlich wertvolle Einzelbäume

Naturschutzfachlich wertvoll sind aufgrund ihres Alters und ihrer Ausprägung zwei solitäre Eichen (Biotopnr. 07152), die die Tribüne am Stadion zu beiden Seiten flankieren. Sie bieten spezialisierteren Vogelarten, Fledermäusen und xylobionten Käferarten potentiellen Lebensraum.

