# Bebauungsplan Nr. 27-10/04

# Ehemalige Möbelwerke und Umgebung

Teil C Begründung

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung,
Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport
Fachbereichsleiter Herr Frank Uwe Gerlach
Bereich Stadtentwicklung / Stadtumbau
Bereichsleiterin Frau Christiane Nowak
Bearbeiter Herr Dr. Frank Howest
Eisenhüttenstadt 2011

Inhalt	į		Seite
Teil C	!	Begründung	
1.	Einleitung		5
2.	Grun	dsätzliches sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
	2.1	Erfordernis der Planaufstellung, bisheriger Verlauf des Verfahrens und wesentliche Ziele	5
	2.2	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	5
	2.3	Planungstheoretische Grundsätze und Prämissen	7
	2.4	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	7
	2.5	Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	8
3.	Über	geordnete, gleichrangige und benachbarte Planungsgrundlagen	11
4.	Anga	ben zum Bestand und dessen Entwicklung	11
	4.1.	Historische Entwicklung	11
	4.2.	Analyse des aktuellen Bestandes 4.2.1. Bauliche Anlagen 4.2.2. Verkehr 4.2.3. Grünordnung 4.2.4. Bodenverunreinigungen 4.2.5. Technische Infrastruktur 4.2.6. Immissionen	12 12 12 12 13 13 13
5.	Erläu	iterung des Planungskonzeptes	19
	5.1. 5.2. 5.3.	Städtebauliches Konzept Verkehrskonzept Grünordnerisches Konzept 5.3.1. Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung 5.3.2. Vermeidung-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Wesentliche Auswirkungen der Planung	19 19 19 19 21 21

			Seite
6.	Erläı	ıterung und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan	22
	6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen 6.1.1. Art der baulichen Nutzung	<b>22</b> 22
		6.1.2. Maß der baulichen Nutzung 6.1.3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen,	22
		überbaubare Grundstücksflächen	22
		<ul><li>6.1.4. Immissionsschutz</li><li>6.1.5. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer</li></ul>	22
		Zweckbestimmung	23
	6.2.	Grünordnerische Festsetzungen	25
	6.3	Festsetzungen zum Einzelhandel	25
	6.4	Bodenschutz	26
	6.5	Hinweise	26
7.	Zusa	mmenfassende Erklärung	27
8.	Fläch	nenbilanz der Planung	29
9.	Rechtliche Grundlagen		30
10.	Liter	atur	30
11.	Förm	nlicher Verfahrensablauf	31
Teil A	<b>L</b>	Zeichnerischer Teil	
		Planzeichnung im Maßstab 1:1000	
Anlag	ge 1	Umweltbericht zum B-Plan Nr. 27-10/04 Ehemalige Möbelwerke gebung	und Um-

### Karten

		Seite
1.	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	6
2.	Plangebiet des B-Planes Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung"	10
3.	Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie (Abstandsklasse II, III u. IV)	16
4.	Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie (Abstandsklasse V)	17
5.	Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie (Abstandsklasse VII)	18
6.	Grobe Nutzungskonzeption	20
7.	Gliederung von GE 2	24
Tabel	len	
		Seite
1.	Flurstücke und Eigentumsverhältnisse	8
2.	Betriebe	14
3.	Sensible Nutzungen	15
4.	Immissionsorte	23

### Teil C Begründung

### 1. Einleitung

Der Begriff "Gemengelage", der in der Praxis des öffentlichen Baurechts entstanden ist, kennzeichnet die Situation für den Bereich *Ehemalige Möbelwerke und Umgebung*. Er ist in keinem Gesetz verankert, beschreibt aber eine Situation, die in vielen Städten große planungsund baurechtliche Konflikte hervorruft. Kennzeichnend für eine "Gemengelage" sind zwei Merkmale:

- Ein überwiegend **bebauter** oder anderweitig genutzter **Bereich** ist vorhanden
- Eine Konfliktlage entsteht auf der Ebene schädlicher Umwelteinwirkungen

Die Umwelteinwirkungen betreffen in aller Regel eine immissionsempfindliche Wohnbebauung, die sich Gewerbe- und Industriebetrieben oder Landwirtschaft und öffentlichen Einrichtungen (z. B. Sportanlagen) aussetzt. Der Immissionskonflikt entsteht typischerweise zwischen **gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung**. Die "Gemengelage" ist im Allgemeinen ohne Planung in einem längeren Zeitraum entstanden, sie entspricht nicht dem Idealbild der Baunutzungsverordnung. Ein solcher Zustand der Gemengelage kann für den Bereich *Ehemalige Möbelwerke und Umgebung* definiert werden.

### 2. Grundsätzliches sowie allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

#### 2.1 Erfordernis der Planaufstellung und wesentliche Ziele

Die Erfordernis der Planaufstellung ergibt sich aus dem Konflikt zwischen der vorhandenen Wohnnutzung und den vorhandenen bzw. geplanten Gewerbebetrieben im unmittelbaren Plangebiet. Im südlichen Plangebiet befinden sich mehrere Wohngebäude im Bestand, seit 1995 sind weitere Häuser mit Wohnnutzung errichtet worden. Seitens der Grundstückseigentümer besteht weiterer Bedarf, Wohngebäude zu bauen. Die ehemaligen Hallen der Möbelwerke sind zurzeit leerstehend, eine Nachnutzung ist zum Teil möglich. Es besteht grundsätzlich eine unverträgliche Nutzung auf engem Raum nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe.

Das Ziel des B-Planes ist einerseits die Sicherung des Standortes für weitere Gewerbeansiedlungen, andererseits ist immissionsschutzrechtlicher Regelungsbedarf zur Sicherung der Wohnnutzung im südlichen Plangebiet notwendig. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ergeben sich mit der vorhandenen Wohnnutzung Schutzansprüche für die Anwohner, die von den Gewerbebetrieben eingehalten werden müssen. Gleichzeitig schränkt die Wohnnutzung die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe ein. Die vorhandenen Konflikte können ausschließlich im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gelöst werden.

#### 2.2 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Gebiet "*Ehemalige Möbelwerke und Umgebung*" liegt nördlich der "Geographischen Mitte" zwischen Beeskower Straße, Oder-Spree-Kanal, Glashüttenstraße und Oderlandstraße. Die vorhandenen Flächen sind im Flächennutzungsplan im Süden als Grünfläche und gemischte Baufläche ausgewiesen. Die nördliche Hälfte des Plangebietes ist als Gewerbegebiet

dargestellt. Das Plangebiet liegt strukturell zwischen dem Sondergebiet "Hafen" bzw. dem Oder-Spree-Kanal im Norden und Westen, der gemischten Baufläche im Bereich des Bahnhofes im Osten.

Das Plangebiet soll entsprechend den Darstellungen des seit 15.04.1999 rechtskräftigen Flächennutzungsplans (vgl. Karte 1, S. 6) als Gewerbegebiet im Norden und als Mischgebiet und Grünfläche im Süden entwickelt werden. Dabei sind die immissionsschutzrechtlichen Konflikte zwischen den unterschiedlichen baulichen Nutzungen zu klären.

### **Karte 1:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan

(Kartengrundlage: Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt (1:25.000))



### 2.3 Planungstheoretische Grundsätze und Prämissen

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung (vgl. § 1 BauGB) zählt u. a., dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die <u>nachhaltige</u> städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sollen dabei auch eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten und neben der Berücksichtigung einer menschenwürdigen Umwelt, Belange der Wirtschaft, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung berücksichtigen. Insgesamt sind durch das Vorhaben die Grundlagen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Nach § 1a BauGB ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Zuge der Bauleitplanung vorgegeben. Der Schwerpunkt der Baulandausweisung in Eisenhüttenstadt liegt auf einer Innenentwicklung, der dieser Bebauungsplan entspricht. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird beim *B-Plan Ehemalige Möbelwerke und Umgebung* entsprochen, da es sich bei dem Plangebiet um eine Fläche handelt, die zum größten Teil bebaut gewesen ist.

Die Konfliktbewältigung der Gemengelage, dem unmittelbaren nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, muss durch Abwägung unterschiedlicher Prioritäten geschehen:

- Gewerbeansiedlungen sollen weitestgehend uneingeschränkt möglich sein.
- Die geplante Wohnnutzung soll durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen ermöglicht werden.
- Innenentwicklung im allgemeinen, und im speziellen an den *ehemaligen Möbelwerken und Umgebung*, konzentriert sich auf Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung und zur Erweiterung von Nutzungspotentialen im Innenbereich. Dazu ist die Erschließungssituation zu verbessern.

Jeder neuen Flächeninanspruchnahme geht eine Prüfung der Umweltverträglichkeit voraus, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind zu unterlassen bzw. unvermeidbare so weit wie möglich auszugleichen.

### 2.4 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des B-Planes "*Ehemalige Möbelwerke und Umgebung*" wird folgendermaßen begrenzt:

• Norden: Mitte der Glashüttenstraße und deren Verlängerung in Richtung Westen

Osten: Mitte der OderlandstraßeSüden: Mitte der Beeskower Straße

• Westen: Entlang der westlichen Grenze der Flurstücke 170, 182, 181, 185, 186, 187,

188, 198, 200, 320, 318 und 317 der Flur 6

# 2.5 Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

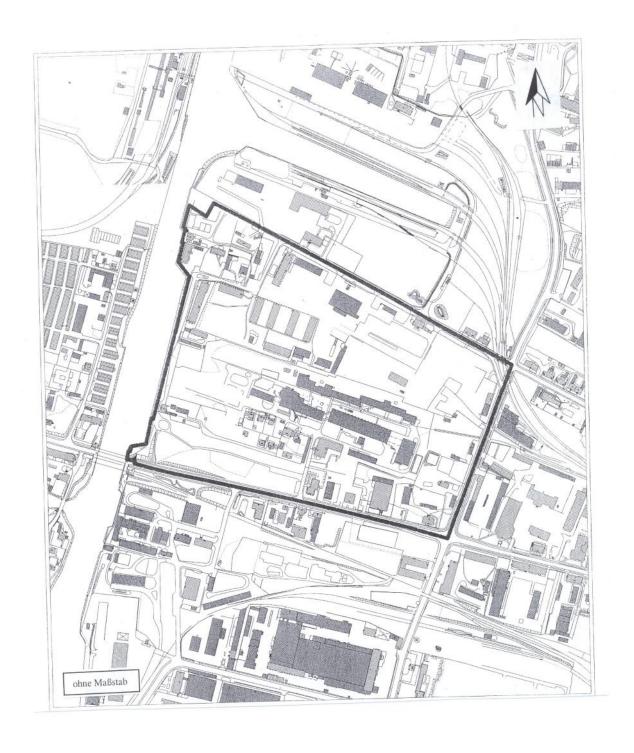
Insgesamt liegen folgende Flurstücke der Flur 6 im Plangebiet:

**Tabelle 1:** Flurstücke und Eigentumsverhältnisse (Stand 11/2005)

Flur	Flurstück	Eigentümer
006	170 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	171	Privat, Glasindustrie Schreiber AG
006	172/2	Privat
006	173	Privat
006	174	Privat
006	175	Privat
006	176	Privat
006	177	Privat
006	178	Privat
006	179	Privat
006	180	Privat
006	181	Privat
006	182	Privat
006	185	Privat
006	186	Privat
006	187	Privat
006	188	Privat
006	198	Privat
006	200	Stadt Eisenhüttenstadt
006	201/1	Privat
006	201/2	Vereinigte Schleppdampfergenossenschaft
006	202	Privat
006	204	BOS Holding - Projektentwicklungsgesellschaft
006	208	BeWo Agrar GmbH
006	209/13	BeWo Agrar GmbH
006	209/14	BeWo Agrar GmbH
006	210/3	Stadt Eisenhüttenstadt
006	210/4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
006	210/5	BEWO Agrar GmbH
006	210/7	BEWO Agrar GmbH
006	212/2	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
006	244	BEWO Agrar GmbH
006	245/1	Privat
006	245/4	BEWO Agrar GmbH
006	245/5	BEWO Agrar GmbH
006	245/6	BEWO Agrar GmbH
006	292	Privat
006	293	Privat
006	294	Privat
006	295	BEWO Agrar GmbH
006	296	BEWO Agrar GmbH
006	300	BEWO Agrar GmbH
006	302	BEWO Agrar GmbH
006	303/1	Privat
006	307 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	317 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	318 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	320	Stadt Eisenhüttenstadt
006	363	Ingenieurbüro Hoch- und Tiefbau E. g.
006	364	Privat
006	365	Privat
006	366	Völkl Eisenhüttenstadt GmbH

Flur	Flurstück	Eigentümer
006	367	Stadt Eisenhüttenstadt
006	421	Privat
006	422	Stadt Eisenhüttenstadt
006	425	Privat
006	426	Privat
006	427	Privat
006	428	Privat
006	429	Privat
006	430	Bewo Agrar GmbH
006	431	Privat
006	466 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	467 tlw.	Stadt Eisenhüttenstadt
006	510	Tbg Transportbeton Eisenhüttenstadt
006	511	Stadt Eisenhüttenstadt
006	512	Stadt Eisenhüttenstadt
006	513	Tbg Transportbeton Eisenhüttenstadt
006	514	BOS Holding - Projektentwicklungsgesellschaft
006	515	Stadt Eisenhüttenstadt
006	516	Privat
006	517	Privat
006	518	Privat
006	534	Privat
006	535	BeWo Agrar GmbH
006	542	Privat
006	543	Privat
006	544	Privat
006	545	Privat
006	562	Privat
006	563	Stadt Eisenhüttenstadt
006	627	Stadt Eisenhüttenstadt
006	628	Stadt Eisenhüttenstadt
006	629	Stadt Eisenhüttenstadt
006	630	Stadt Eisenhüttenstadt
006	631	Stadt Eisenhüttenstadt
006	632	Privat
006	633	Privat
006	634	Privat
006	639	Stadt Eisenhüttenstadt
006	640	Viterra AG

Plangebiet des B-Planes Nr. 27-10/04 **Karte 2:** "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung" (Kartengrundlage: Stadtkarte Eisenhüttenstadt (1:5.000)) (Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt)



### 3. Übergeordnete, gleichrangige und benachbarte Planungsgrundlagen

### <u>Flächennutzungsplan</u>

Im seit dem 15.04.1999 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27-10/04 als *Gewerbegebiet, gemischte Baufläche sowie Grünfläche* dargestellt. Die im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegte *Art der baulichen Nutzung* als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Grünfläche entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. (2) des BauGB. Danach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

#### Landschaftsplan Eisenhüttenstadt

Im Landschaftsplan Eisenhüttenstadt ist der Bereich des Plangebietes in der Entwicklungskonzeption als "Siedlungen, Industrie- und Gewerbeflächen" bzw. als "Laubgebüsche, Feldgehölze" sowie "Grünflächen" ausgewiesen. In der Karte des Biotop- und Artenschutzes ist das südliche Plangebiet als "Fläche mit Bedeutung für den Biotopverbund" dargestellt. Weitere Ausführungen erfolgen im beigefügten Umweltbericht.

### Textbebauungsplan Einzelhandel

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird der Textbebauungsplan Einzelhandel aufgestellt. Er regelt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Die Stärkung der Zentren steht dabei im Vordergrund. In weiten Teilen des Stadtgebietes außerhalb der Zentren werden zentrenrelevante Betriebe ausgeschlossen.

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Am Speicher"

In 1 km Entfernung zum Plangebiet wird zur Zeit eine Fläche überplant, die dem Bau von freistehenden Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern dienen soll. Im Rahmen dieses Vorhabens sollen in den nächsten Jahren rund 30 Wohneinheiten errichtet werden.

### 4. Angaben zum Bestand und dessen Entwicklung

#### 4.1 Historische Entwicklung

Die historische Flächennutzung kann als sehr heterogen eingestuft werden. Das Plangebiet wird im wesentlichen durch die ehemaligen Möbelwerke geprägt, die zentral im Plangebiet liegen. Die Hallen stehen inzwischen leer, die gesamte Fläche wirkt verwahrlost. In der Vergangenheit kam es zu Vandalismus. 2006 brannte ein Teil der Nebengebäude ab. Weitere Betriebe waren der Schlaube Agro-Service sowie der Kohle- und Brennstoffhandel Raab Karcher. Eine Vielzahl an kleineren Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen prägten das Gebiet weiterhin. Aus den früheren Nutzungen der Grundstücke ergeben sich Verdachtsflächen für Bodenverunreinigungen. Das ehemalige Möbelwerk gründete sich Mitte der 40er Jahre, das Alter des Werkes begründet den Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Ein immer noch in Betrieb befindliches Unternehmen ist der Schrottplatz im nördlichen Plangebiet.

Die Erschließung des südlichen Plangebietes erfolgt über die Beeskower Straße und die anliegende Stichstraße, die ehemals die Möbelwerke erschlossen hat. Westlich dieser Stichstraße entstanden Werkshäuser, die nach 1990 um weitere Wohngebäude ergänzt wurden. Die östlichen Flächen werden über die Oderlandstraße erschlossen, teilweise queren Gleisanlagen die Randflächen. Im Norden endet die Glashüttenstraße am Schrottplatz. Das westliche Plangebiet wird durch die Bunkerstation am Oder-Spree Kanal beeinflusst.

### 4.2 Analyse des aktuellen Bestandes

### 4.2.1 Bauliche Anlagen

Das Plangebiet wird, wie der Name des Bauleitplanes Nr. 27-10/04 Ehemalige Möbelwerke und Umgebung bereits vorgibt, insbesondere durch die Gebäude der ehemaligen Möbelwerke geprägt. Mehrere größere leerstehende Hallen befinden sich in dem Bereich, zum Teil befinden sich diese in einem desolatem Zustand. Entlang der Beeskower Straße befinden sich mehrere Neubauten, in denen Büro- und Geschäftsbetriebe untergebracht sind. Im rückwärtigem Bereich hinter den Grünflächen der Beeskower Straße befinden sich mehrere Einfamilienhäuser, in denen Büronutzungen zum Teil mituntergebracht sind.

Entlang der Oderlandstraße als auch der Glashüttenstraße sind weite Teile der Gewerbeflächen leerstehend. Zum Oder-Spree-Kanal hin befinden sich mehrere Hallen, in denen sich Betriebe befinden.

#### 4.2.2 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von drei Seiten über Straßen und von einer Seite über den Oder-Spree-Kanal. Im Norden grenzt die Glashüttenstraße, die am Oder-Spree-Kanal endet, das Plangebiet ab. Im Osten befindet sich die in Nord-/Südrichtung verlaufende Oderlandstraße, die insbesondere der Erschließung der nördlichen Gewerbegebiete (EIGOS) dient. Die Beeskower Straße als südliche Plangrenze ist eine von zwei in West-/Ostrichtung verlaufenden Hauptachsen, sie hat eine Verkehrsbelastung von rund 10.500 Kfz / Tag und rund 500 Lkw / Tag. Die Verkehrsbelastung bei der Glashüttenstraße liegt bei ca. 500 Fahrzeugen / Tag, die Oderlandstraße hat eine Verkehrsbelastung von rund 5.100 Fz. / Tag. Die interne Erschließung erfolgt zum einen von der Beeskower Straße, zum anderen von der Glashüttenstraße aus. Mehrere ungeordnete Wegstrukturen, zum Teil nur von Fußgängern nutzbar, durchqueren die Grünfläche entlang der Beeskower Straße.

Aus westlicher Richtung wird das Plangebiet über den Oder-Spree-Kanal erschlossen. Dies macht die Ansiedlung von Gewerbe für die Binnenschifffahrt möglich.

### 4.2.3 Grünordnung

Die grünordnerische Bestandserfassung ist im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt worden. Diese ergibt sich insbesondere aus dem flächenhaften Gehölzbestand entlang der Beeskower Straße sowie am Übergang vom Mischgebiet zum Gewerbegebiet. Weitere kleinere Bereiche mit flächenhaftem Gehölzbestand sind vorhanden. Ein Schutz bzw. eine Stärkung dieser Flächen ist anzustreben. Die Entwicklung der Grünflächen wird im Umweltbericht erläutert.

### 4.2.4 Bodenverunreinigungen

Hinsichtlich der Ermittlung von Bodenverunreinigungen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens als Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein Bodengutachten beauftragt worden. Dieses Bodengutachten ist in enger Abstimmung mit dem Landkreis Oder-Spree (Untere Bodenschutzbehörde) entstanden. Im Ergebnis ist der Bereich um das ehemalige Heizkraftwerk der Möbelwerke im Plan als Fläche mit bodenverunreinigenden Stoffen gekennzeichnet worden. Des Weiteren wurden bei den textlichen Festsetzungen mehrere hinweise aufgenommen.

#### 4.2.5 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ermittelt. In der Beeskower Straße, der Oderlandstraße als auch der Glashüttenstraße sind die wichtigsten Leitungsbestände vorhanden. Die wesentlichen Leitungsbestände im internen Plangebiet sind in die Planzeichnung aufgenommen worden.

In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1889; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

#### 4.2.6. Immissionen

Die vorhandenen Immissionen lösen für das Gebiet *Ehemalige Möbelwerke und Umgebung* erhebliche Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen aus. Im folgenden sind sämtliche Betriebe innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes nach den Abstandsklassen des Landes Brandenburg erfasst, die Einfluss auf das Gebiet haben. Diese sind **Tabelle 2** zu entnehmen. Die Gewerbe ohne immissionsschutzrechtliche Relevanz innerhalb des Plangebietes sind in **Tabelle 3** dargestellt.

In **Karte 3** sind die **Abstandsklassen II** mit 1.000 m Abstand, **III** und **IV** mit 700 m bzw. 500 m Abstand dargestellt. Einziger Betrieb der Abstandsklasse II ist die Thermex Synthesegasanlage, deren Genehmigungsverfahren zur Zeit läuft. Die Abstandsklasse III umfasst ebenfalls einen Betrieb, die CEMEX Zement GmbH. In der Abstandsklasse IV befinden sich 5 Betriebe, davon liegen 4 außerhalb des B-Plangebietes. Die Immissionen der Betriebe überlagern den für die Wohnbebauung genutzten und zukünftig vorgesehenen Bereich vollständig.

In **Karte 4** sind die Betriebe der **Abstandsklasse V** mit 300 m dargestellt. Insgesamt 7 Betriebe belasten das Plangebiet, davon liegen 3 außerhalb der Plangebietsgrenzen. Mit Ausnahme eines Betriebes überdecken die Immissionen den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich, der auch eine Wohnnutzung beinhaltet. In **Karte 5** sind die Betriebe der **Abstandsklasse VII** mit 100 m erfasst. Insgesamt 8 Betriebe, davon 3 außerhalb des Plangebietes liegend, beeinflussen den Bereich. Die Flurstücke auf denen Wohnen möglich sein soll, wird von den Immissionen von 3 Betrieben überdeckt.

In **Tabelle 4** sind die sensiblen Nutzungen des Plangebietes aufgelistet, diese konzentrieren sich ausschließlich auf Wohnnutzungen. Bei den Adressen Am Kanal 20 und 31 ist das Wohnen mit einem Gewerbe verbunden, ebenso wie an der Beeskower Straße 30.

Die Orientierungswerte für Lärmbelastungen in Mischgebieten liegen nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) tagsüber bei 60 dB(A) und nachts bei 45(50)<sup>1</sup> dB(A). Allein die Betrachtung der Abstandswerte aus der "Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes" (Abstandsleitlinie) zeigt, wie problematisch die Einordnung von Wohnnutzungen an dem gewünschten Standort sein wird. Im Rahmen des Umweltberichtes sind die Auswirkungen der Immissionen zu erfassen. Es sind geeignete Gegenmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu ergreifen, um einerseits den Wünschen der Anwohner nach einer Wohnbebauung gerecht zu werden und um andererseits die Entwicklungsmöglichkeiten für Gewerbe nicht einzuschränken.

**Tabelle 2: Betriebe** (Stand: 04/2005)

Immissionsschutzrelevante Betriebe, Einordnung gemäß Abstandsleitlinie (All.) (Stand 04/2005)

Nr.(All.)	Betrieb	Betriebsart	Adresse	Abst.kl	asse	Abstanc	d
1.(7)	Thermex (Genehmigungsverfahren läuft)	Synthesegasanlage	EKO (noch o. Ad	resse)	II	1.000	m
1a.(25)	Cemex Zement GmbH	Zementherstellung	Oderlandstraße 1		III	700	m
2.(52)	Hafenbetrieb	Schrott, Güterumschlag	Glashüttenstraße	44	IV	500	m
3.(52)	Hafenbetrieb (Genehmigungsverfahren läuft)	Schrott, Güterumschlag	EKO		IV	500	m
4.(47)	Transportbeton Guben	Betonherstellung	Am Kanal 31		IV	500	m
5.(47)	Oder Betonwaren GmbH	Betonherstellung	Oderlandstraße $2$		IV	500	m
6.(42)	<u>EDIS</u>	Umspannwerk	Beeskower Straße	2 32	IV	500	m
7.(87)	EKO Stahl Brecheranlage	Gesteinszerkleinerung	Werkstraße 1		V	300	m
8.(147)	Stadtwirtschaft	Betriebshof	Glashüttenstraße	44	V	300	m
9.(121)	Häutehandelsgesellschaft	Gerben von Tierhäuten	Am Kanal 8		V	300	m
10.(127)	Containerserv. Garkisch	Betriebs-, Recyclinghof	Am Kanal 26		V	300	m
11.(148)	Knust, Hans-Jürgen	Handel / Transport	Glashüttenstraße	31	V	300	m
12.(148)	Brennstoffhdl. Koschker	Spedition, Güterumschlag	Glashüttenstraße	31 a	V	300	m
13.(146)	Auto- / Schrott Schulz	Auto und Schrotthandel	Glashüttenstraße	35	V	300	m
14.(195)	Daewoo Böhmer	Kfz-Werkstatt uhandel	Oderlandstraße 16	5	VII	100	m
15.(195)	Auto Teile Unger	Kfz-Werkstatt	Oderlandstraße 23	3	VII	100	m
16.(183)	Lackiererei Brüllke	Lackiererei	Beeskower Straße	13	VII	100	m
17.(195)	Autohaus Losensky	Kfz-Werkstatt uhandel	Beeskower Straße	22	VII	100	m
18.(195)	Autohaus Zinke (Toyota)	Kfz-Werkstatt uhandel	Beeskower Straße	23	VII	100	m
	RO Service (Robert, R.)	Nutzfahrz. (Hl., Rp., Vm.)			VII	100	m
20.(192)	ELTAN		Am Kanal 25		VII	100	m
21.o.Nr.	Märkische Bunker GmbH	Schiffs- ver-/-entsorgung	Am Kanal 31			50	m

Zur weiteren detaillierten Untersuchung der Immissionsproblematik ist ein Lärmschutzgutachten beauftragt worden. Das Gutachten wurde als Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes herangezogen.

-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Die 50 dB(A) gelten ausschließlich für Verkehrslärm.

Tabelle 3: Gewerbe ohne immissionsschutzrechtliche Relevanz (Stand 04/2005)

Nr.	Betrieb	Betriebsart	Adresse
22	Elaisakanai Lakasak	Elainahami	A V 1 20
22.	Fleischerei Lubasch	Fleischerei	Am Kanal 20
23.	HÜRO (Splittka, Bernd)	Rohrreinigung	Glashüttenstraße 31
24.	IFU Dr. Niemeyer GmbH	Beratung Existenzgründ.	Beeskower Straße 10
25.	IFU Schulen u. Arbeitsm.	Weiterbildung	Beeskower Straße 10
26.	VÖLKL	Wärmetech., Anlagenbau	Beeskower Straße 11
27.	Wisbert & Partner (RA)	RA, Wirtschaftsprüfer	Beeskower Straße 12
28.	Hoch & Tief	Ingenieurbüro	Beeskower Straße 14
29.	Mäusel, F. & Gard, R.	Computerhandel	Beeskower Straße 14
30.	Weiner & Flügel	Rechtsanwälte	Beeskower Straße 14
31.	Wolter, Dana Jana	Versicherungen	Beeskower Straße 30

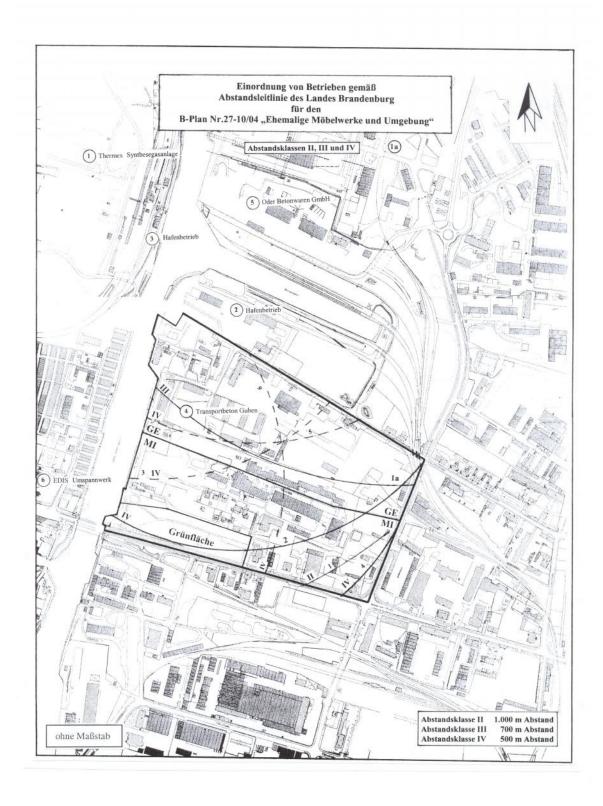
Hinweis: <u>unterstrichene Betriebe</u> liegen außerhalb des Plangebietes, die Emissionen betreffen aber das

Plangebiet

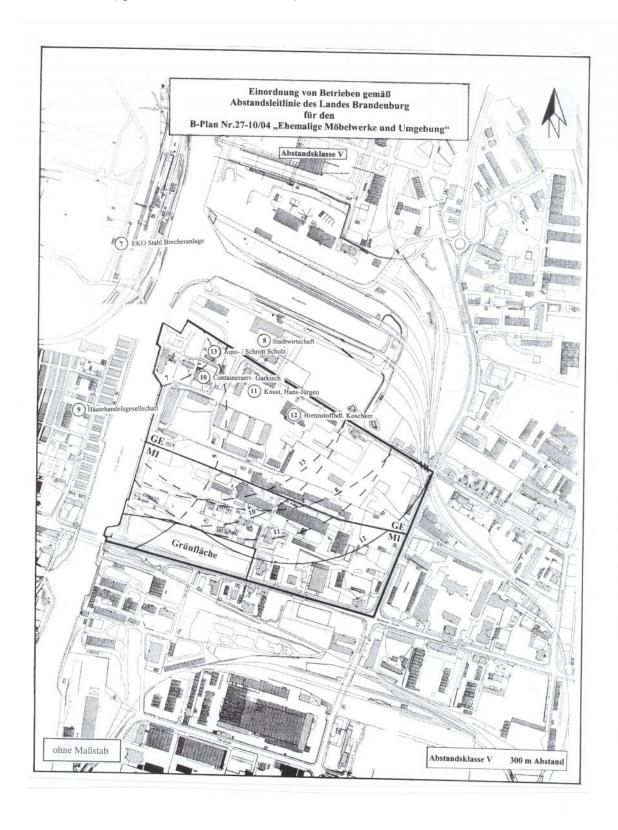
**Tabelle 4:** Sensible Nutzungen (Stand: 06/2005)

Nr.	Eigentümer	Nutzungsart	Adresse		
1.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 24		
2.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 26		
3.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 26a		
4.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 26b		
5.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 28		
6.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 28a		
7.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 28b		
8.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 28c		
9.	Privat	Wohnen	Beeskower Straße 30		
10.	Privat	Betriebswohnen	Am Kanal 20		
11.	Privat	Betriebswohnen	Am Kanal 31		
außerha	außerhalb des Plangebietes:				
12.	Privat	Wohnen	Glashüttenstraße 34		
13.	Privat	Wohnen	Glashüttenstraße 36		
14.	Privat	Wohnen	Glashüttenstraße 38		
15.	Privat	Wohnen	Glashüttenstraße 40		

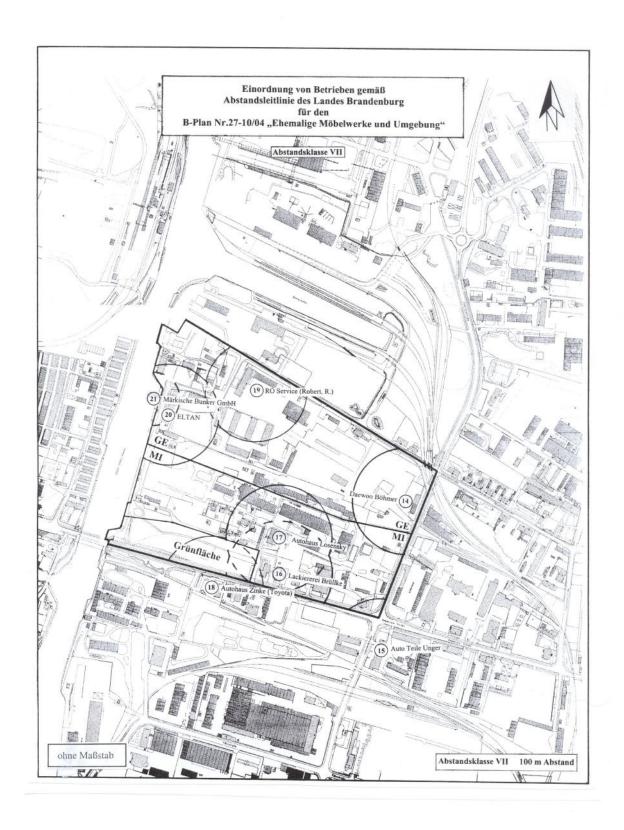
Karte 3: Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg für den B-Plan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung" (Abstandsklasse II und IV)



Karte 4: Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg für den B-Plan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung" (Abstandsklasse V)



Karte 5: Einordnung von Betrieben gemäß Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg für den B-Plan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung" (Abstandsklasse VII)



### 5. Erläuterung des Planungskonzeptes

### 5.1. Städtebauliches Konzept

Städtebauliche Komponenten erfahren in Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) generell eine geringe Bedeutung. In dem südlich angrenzenden Mischgebiet wird eine städtebauliche Grundordnung angestrebt. In MI 1-1 sollen vorrangig nicht störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Westlich der Straße C (Beeskower Straße Nebenarm) in MI 1-2 soll die vorhandene Mischgebietsstruktur durch wenige Einfamilienhäuser mit gewünschter Funktionsunterlagerung "abgerundet" werden.

Nördlich der Straße B (Beeskower Straße) ist in MI 3 eine unmittelbare Straßenrandbebauung zu finden, die einer typischen Mischgebietsstruktur entspricht. Die vorhandene Bebauung kann nur im rückwärtigem Bereich erweitert werden. Dies wurde bereits in mehreren Fällen praktiziert. In Karte 6 ist die grobe Nutzungskonzeption für das Plangebiet dargestellt.

### 5.2. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebietes kann als sehr gut bezeichnet werden. Eine Ausnahme stellen die Straßenzustände im inneren des Plangebietes dar. Die Straße A (Am Kanal) entlang des Oder-Spree-Kanals bedarf einer Neugliederung und Sanierung, der Uferbereich ist entsprechend zu gestalten. Die Straße C (Beeskower Straße Nebenarm) ist im wesentlichen vorhanden, sie soll um einen Wendehammer ergänzt werden. Einerseits erschließt sie die nördliche Hausgruppe, andererseits bieten sich nördlich der Straße C weitere Flächen für Gewerbe an. Südlich vom MI 1-2 ist ein teilbefestigter Weg in Fragmenten vorhanden. Er soll die Erschließung der südlichen Hausreihe (Geh-, Fahr-, Leitungsrecht) übernehmen und die unbefestigte Verbindung in der Mitte der Grünfläche ersetzen.

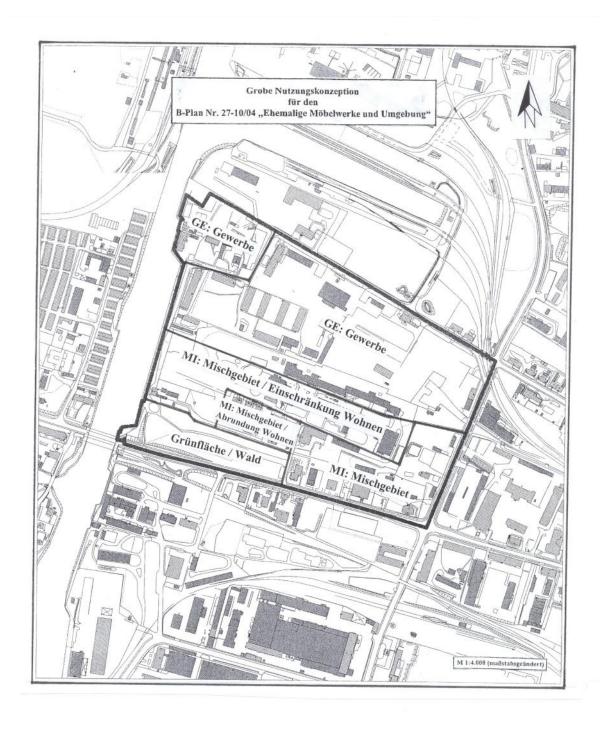
Mehrere Fußwege gliedern die Grünfläche entlang der Beeskower Straße. Ein Weg führt unter die Brücke entlang des Kanals. Ein weiterer führt die Fußgänger aus nördlicher Richtung zur Beeskower Straße.

### 5.3. Grünordnerisches Konzept

### 5.3.1 Einstellung der Belange von Natur und Landschaft in die Bauleitplanung

Nach § 1a BauGB sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. zu minimieren. Die Gemeinden sind verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen, ob die Eingriffe in Natur und Landschaft tatsächlich zur Verwirklichung der kommunalen Planungsabsichten erforderlich sind. Über die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bauleitplänen vorbereitet werden und deren Ausgleich und Ersatz, ist nach den Bestimmungen des § 1a Abs. (2) BauGB in der Abwägung abschließend zu entscheiden. Nach § 1a Abs. 3 letzter Satz, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Umweltbericht ist erstellt worden, da das Plangebiet größer als 20.000 qm ist und somit der gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführte Schwellenwert deutlich überschritten wird. Eine intensive Betrachtung der Umweltbelange wurde somit durchgeführt.

**Karte 6:** Grobe Nutzungskonzeption



### 5.3.2. Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Auf Grund des geplanten Vorhabens sowie der sich daraus ergebenden geringfügigen Konflikte mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden folgende Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen:

• Das grünordnerische Konzept umfasst insbesondere den Erhalt des vorhandenen flächenhaften Gehölzbestandes im Innenbereich des Plangebietes. Dieser wird geprägt durch die Bereiche südlich und nördlich entlang der ehemaligen Möbelwerke.

Zur Minderung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen im grünordnerischen Konzept vorgesehen:

- Pflanzung und Unterhaltung von Straßenbäumen zur Gliederung, Gestaltung und Akzentuierung des Straßenraumes entlang der Straße Am Kanal, der Glashüttenstraße und der Oderlandstraße.
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Zufahrten zur Verringerung des Versiegelungseffektes.
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser der überbauten Flächen zur Minderung des Versiegelungseffektes.

Insgesamt ergeben sich aus dem Erhalt der festgesetzten Gehölzflächen sowie dem vorhandenen attraktive Grünzonen attraktive Bereiche, die es zu stärken gilt.

### 5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Ausweisung von Bauflächen gewährleistet eine Abrundung der vorhandenen baulichen Struktur, das Angebot an qualitativ hochwertigen erschlossenen Flächen und mischgebietstypischen Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen wird entsprechend steigen.

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

Mit der Umsetzung der Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) soll das Gebiet durch schrittweise Beseitigung der städtebaulichen Missstände (leerstehende Hallenkomplexe) und Unzulänglichkeiten zu einem Standort entwickelt werden, der gewerblichen Ansprüchen als auch den Anforderungen an ein Mischgebiet mit Wohnnutzung gerecht wird.

Die jetzt vorhandenen baulichen Anlagen haben Bestandschutz. Der Bestandschutz 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 Bestandschutz deckt Maßnahmen zur Funktionserhaltung der Gebäude. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen in diesen Objekten lässt der Bestandschutz nur soweit zu, wie es zur Erhaltung der ursprünglich genehmigten Funktion dient.

### 6. Erläuterung und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Untergliederung des gesamten Plangebietes erfolgt in drei Baugebiete, zwei Gewerbegebiete und 1 Mischgebiet. Der nördliche Teil ist in GE 1 und GE 2 unterteilt. In GE 1 ist, dem Bestand entsprechend, eine Ansiedlung von wasserwirtschaftlichen Betrieben für die Liegestelle anzustreben. In GE 2 kann weiteres Gewerbe angesiedelt werden.

Die südliche Hälfte des Plangebietes ist das Mischgebiet in die drei Teilbaugebiete MI 1-1 bis 1-3 gegliedert. In den Teilbaugebieten dieses Mischgebietes werden unterschiedliche Vorrangnutzungen angestrebt. In MI 1-1 sollen weitere Flächen für nicht störende Betriebe zur Verfügung gestellt werden. Um die weitere Ansiedlung von freistehenden Einfamilienhäusern in diesem Baugebiet zu vermeiden, sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig. Wohnen wird in Form von Betriebswohnen, integriert in den Betrieb, angestrebt. Die Wohnnutzung soll dem Gewerbebetrieb untergeordnet sein.

In MI 1-2 wird das vorhandene Wohnbaugebiet funktional "abgerundet". Mit den vorhandenen Festsetzungen ist die Errichtung von wenigen weiteren Eigenheimen möglich. Vorhandenes Finanzdienstleistungsgewerbe sichert den Mischgebietscharakter. In MI 1-2 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten untypisch und daher nicht zulässig.

Auf den wenigen freien Grundstücken in MI 1-3 wird eine Verdichtung des mischgebietstypischen Bestandes angestrebt. Das Teilbaugebiet ist —mit wenigen Ausnahmen- nahezu vollständig bebaut. In der Gesamtheit, unter Berücksichtigung der Nutzungen in den einzelnen Teilbaugebieten der MI 1-1 bis MI 1-3, wird der Mischgebietscharakter gewahrt.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet MI 1-1 bis MI 1-3 sowie in GE 1 ist eine Bauhöhe von einem bis drei Geschossen möglich. Die bebauten Bereiche prägen das Erscheinungsbild des gesamten Plangebietes. In GE 2, den überwiegend leerstehenden Flächen, wird eine Höhenfestsetzung bis maximal vier Geschossen angestrebt, um den Bau größerer Hallen zu ermöglichen. Als Grundmaß für ein Geschoss werden 3,0 m zugrunde gelegt, die maximale Höhe eines Gebäudes in GE 2 würde somit bei 12,0 m liegen.

### 6.1.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise ist nicht vorgesehen, dies entspricht dem vorhandenen Bestand. In MI 1-2 soll mit "Abrundung" des Gebietes der Bau von wenigen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern möglich sein. Im Nordwesten von MI 1-1 befand sich ein ehemaliger Kanalstich, der auf einer Länge von 150 m und einer Breite von 30 m der Anlieferung von Holz für die ehemaligen Möbelwerke diente. Da der Untergrund nicht bekannt ist, ist dies im Baufeld entsprechend kenntlich gemacht worden. Die vorhandene Fläche wird zurzeit nicht genutzt, eine nicht störende gewerbliche Nutzung wird angestrebt. Eine Bebauung der Fläche, die mit verunreinigten Böden gekennzeichnet ist, ist nicht vorgesehen.

#### 6.1.4 Immissionsschutz

Grundlagen für die immissionsschutzrechtlichen Belange sind der Lärmminderungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt aus dem Jahr 2001 sowie der Vertrag zur Lärmkontingentierung vom 19.10.1998. Zusätzlich ist zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ein Lärmschutzgutachten erstellt worden, dass der Minderung der Lärmproblematik dient. Die Begründung der lärmschutzrelevanten Festsetzungen kann der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Dabei wurden gewerbliche als auch verkehrliche Lärmquellen berücksichtigt. Als planerisches Ziel wird angestrebt, anliegende Wohnbebauung vor Immissionen zu schützen und insbesondere Gewerbebetriebe in ihrer Entfaltung nicht einzuschränken.

Für die Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 ist die Schallabstrahlung so zu begrenzen, dass deren Immissionsanteile zusammen mit allen bereits vorhandenen gewerblichen Geräuschimmissionen (Vorbelastung), vor den in Tabelle 4 genannten Wohnhäusern, gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster, am Tage und in der Nacht die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte nicht überschreiten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Für die auf der Mischgebietsfläche MI 1-1 anliegenden Gewerbe ist die Schallabstrahlung so zu begrenzen, dass deren anteilige Schallimmissionen vor den in Tabelle 4 genannten Wohnhäusern, gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster, sowohl am Tage als auch in der Nacht <u>keinen</u> Beitrag zu den bereits durch die Gewerbeflächen GE 1 und GE 2 induzierten Lärmimmissionen leisten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

**Tabelle 4:** Immissionsorte

	Straße	Bezeichnung	IR	W
		J	Tag	Nacht
•	Beeskower Str. 28c	(IO15)	60	45
•	Am Kanal 31	(IO16)	60	45
•	Am Kanal 9	(IO17)	60	45
•	Glashüttenstraße 36, 3	38 (IO18a, IO18b)	60	45

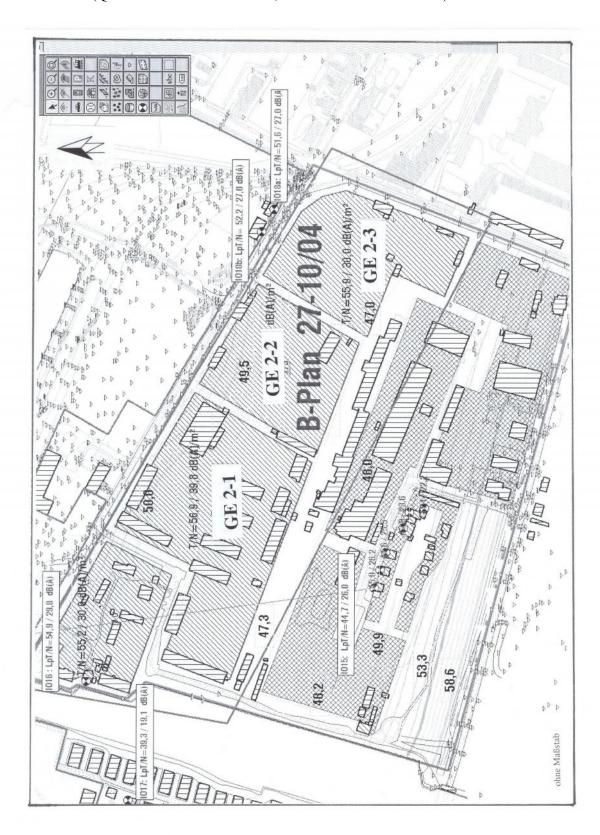
Das Baugebiet GE 2 ist zur weiteren internen immissionsschutzrechtlichen Gliederung in die Teilbaugebiete GE 2-1, GE 2-2 und GE 2-3 untergliedert worden. Die Untergliederung ist Karte 7 (Seite 24) zu entnehmen.

### 6.1.5 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Entlang der Straße A (Am Kanal) wird neben der Erschließung für Gewerbeflächen eine Gestaltung als Uferstraße angestrebt. Die Verlängerung der Straße C (Beeskower Straße Nebenarm) in Richtung Westen bzw. Oder-Spree-Kanal erschließt weitere Flächen, insbesondere zur mischgebietstypischen Bebauung. Um den Erschließungsaufwand gering zu halten, wurde am Ende des Nebenarms der vorhandene Wendehammer planerisch bestätigt.

Karte 7:

Gliederung von GE 2 (Kartengrundlage: Stadtkarte Eisenhüttenstadt (1:5.000)) (Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt, Umweltbericht zum B-Plan)



#### 6.2 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Erhalt bzw. zur Aufwertung der vorhandenen flächenhaften Gehölzbestände sind mehrere Flächen ausgewiesen worden. Eine weitere Verdichtung der Bestände, insbesondere als "Pufferzone" zwischen den GE und MI Flächen, wird im mittleren Plangebiet angestrebt. Die vorhandene öffentliche Grünfläche entlang der Beeskower Straße soll erhalten und neu geordnet werden. Im westlichen Teil der Grünfläche befindet sich ein Waldstück. Nach § 1a Abs. 3 BauGB letzter Satz, ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Umweltbericht ist erstellt worden, da das Plangebiet größer als 20.000 qm ist und somit der gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung aufgeführte Schwellenwert deutlich überschritten wird.

Entlang der Straße A (Am Kanal), der Straße D (Oderlandstraße) sowie der Straße E (Glashüttenstraße) sind Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese sollen als Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt erfolgen.

#### **6.3** Festsetzungen zum Einzelhandel

In dem im Jahr 2009 fertig gestellten und bestätigten Einzelhandels- und Zentrenkonzept 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 gesamtstädtischen Entwicklung.

Mit dem Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente soll erreicht werden, dass die die zentralen Versorgungsbereiche prägenden Sortimentsgruppen auch auf diesen Bereich beschränkt bleiben. Parallel zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Bebauungsplan Nr. 31-03/09 "Textbebauungsplan Einzelhandel" für die unbeplanten Innenbereiche festgesetzt, dass auch in den Gebieten nach § 34 BauGB zentrenrelevante Einzelhandelssortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unzulässig sind. In Festsetzung 1.6 sind im Detail die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen worden.

Die Zentralen Versorgungsbereiche (Lindenallee, Königstraße und Fröbelringpassage) werden sehr wesentlich durch Einzelhandelgeschäfte 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 alleine wirtschaftlich nicht bestehen könnten. Insoweit könnte mit dem Wegbrechen einzelner Handelssortimente in der Lindenallee und ergänzend der Innenstadt die ausstrahlende Qualität der Standortgemeinschaft stark beeinträchtigt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit untergeordneter Verkaufsstätten von im Gebiet ansässigen Produktions- und Handwerksbetrieben hat nur eine untergeordnete Bedeutung für die Zentralen Versorgungsbereiche. Insoweit wird dem Anspruch möglicher Unternehmen im Gewerbegebiet auf einen möglichen Werksverkauf Rechnung getragen.

#### 6.4 Bodenschutz

Teilflächen des Plangebietes sind im bodenschutzrechtlichen Sinne Altlastenverdachtsflächen und werden im Altlastenkataster geführt. In der Vergangenheit durchgeführte Untersuchungen erbrachten deutliche Bodenbelastungen durch polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle, die für eine industrielle oder gewerbliche Nutzung jedoch toleriert werden können. Im Hinblick auf die vorgesehene Mischnutzung machte war eine Prüfung erforderlich, ob die Bodenbelastung einer sensiblen Nutzung entgegensteht.

Durch den Planungsträger wurden deshalb auf mit der Fachbehörde abgestimmten Teilbauflächen repräsentative Untersuchungen, nach den Maßstäben der Bundesbodenschutzverordnung, in Auftrag gegeben. Im Ergebnis ist eine Teilfläche als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet im Bebauungsplan gekennzeichnet worden, es handelt sich dabei um die Fläche des ehemaligen Heizwerkes.

Die gekennzeichnete Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet worden. Bei ihr kann angesichts der ermittelten Lage der Belastung durch Quecksilber (Hg) und MKW in der obersten Bodenschicht davon ausgegangen werden, dass sie im Zuge der Entsiegelung mit beseitigt wird. Daher wird in MI 1-1 lediglich für den Fall einer beabsichtigten Nutzung als Wohnbaufläche die Untersuchung einer Mischprobe aus 15 Einzelproben aus dem Horizont 0-10 cm unter GOK, die nach der Entsiegelung entnommen werden, auf Hg und MKW für erforderlich gehalten. Im Ergebnis dieser Überprüfung kann die Fläche dann für eine Bebauung freigegeben oder der noch erforderliche Handlungsbedarf abgeschätzt werden.

Wegen der in der Vergangenheit gewerblich bedingten Schwermetalleinträge auf der Fläche des gesamten Plangebietes muss damit gerechnet werden, dass Wachstumsbeeinträchtigungen bei Pflanzen auftreten können. Für die Anlage von Nutzgärten wird daher empfohlen, durch Bodenaustausch oder –auftrag bis 60 cm Mächtigkeit die durchwurzelbare Bodenschicht zu verbessern.

Die Empfehlungen sind in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 6.5 Hinweise

Die Hinweise zum B-Plan ergeben sich im Wesentlichen aus den Stellungnahmen der Behördenbeteiligungen, aus den DIN Vorschriften für die Realisierung von baulichen Maßnahmen bzw. aus anderen Satzungen in der Stadt Eisenhüttenstadt.

Zur Erhaltung bzw. zum Schutz des Mutterbodens ist die `DIN 18915 Blatt 2` anzuwenden. Wertvolle Böden werden erhalten, andere Böden aufgewertet.

Zur Fällung von Bäumen ist die kommunale Baumschutzsatzung anzuwenden. Diese regelt die entsprechenden Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume. Diese Bäume sind entlang der vorgesehenen Straßenräume zu pflanzen.

Pflanzmaßnahmen sind in der Vegetationsperiode nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen. Dies dient einer zeitnahen Realisierung von baulichen und grünordnerischen Maßnahmen.

Zur Sicherung unterirdischer Versorgungsanlagen ist ein Mindestpflanzabstand von 2,5 m einzuhalten. Die Versorgungsanlagen werden so vor Beschädigungen geschützt, bei Baumaßnehmen versperren Wurzeln nicht den Zugang.

Die städtische Ausgleichskostenerstattungssatzung regelt den Ausgleich von Grünmaßnahmen.

Bei Landschaftsbauarbeiten sind die entsprechenden DIN-Vorschriften 18916 und 18320 einzuhalten. Ein schonender Umgang mit der Landschaft wird gewährleistet.

Nach der Entwässerungssatzung des TAZV ist Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücken zu versickern.

### 7. Zusammenfassende Erklärung

In der Zeit vom 14.11.2005 bis 16.12.2005 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Mehrere Hinweise wurden seitens der Behörden eingereicht, so dass zwei Gutachten erstellt werden mussten. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Oder-Spree wurde ein Bodenschutzgutachten erstellt, dass im Ergebnis eine Fläche um das Heizkraftwerk der ehemaligem Möbelwerke festsetzt, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Des Weiteren wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt, aus dem die Festsetzungen zum Lärmschutz abgeleitet wurden.

Als wesentliches Ergebnis der Beteiligung der Behörden vom 28.11.2008 bis 15.01.2009 konnte folgendes festgestellt werden: Im Kommentar zum BauGB von Ernst / Zinkahn / Bielenberg, § 13 Rn 32 wird klargestellt, dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bereits ausgeschlossen ist, wenn die Schwellenwerte für die Vorprüfung bereits überschritten werden. Dieser Schwellenwert liegt bei einem Städtebauprojekt nach Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei 20.000 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche. Dieser Wert wird durch die im Bebauungsplanentwurf beabsichtigten "zulässigen Versiegelungen" mehrfach überschritten. **Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 BauGB ist daher ausgeschlossen.** Die Beteiligung der Behörden musste wiederholt werden. Ein Umweltbericht, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft abgewogen werden, wurde erstellt. Im Wesentlichen ist der Schutz des vorhandenen Grünbestandes sowie dessen Erweiterung vorgesehen. Die Flächen liegen insbesondere im Übergang zwischen den GE und MI-Flächen. In den Straßenräumen sind Baumbestände festgesetzt worden.

Die Beteiligung der Behörden wurde in der Zeit vom 12.06.2009 bis 24.07.2009 wiederholt. Im Wesentlichen erfolgte seitens der Behörden eine Bestätigung der Stellungnahmen aus der ersten Behördenbeteiligung. Mit dem Umweltbericht stimmte nun auch der Landkreises Oder-Spree dem Bebauungsplan zu.

Eine weitere Auseinandersetzung ergab sich aus der Stellungnahme des größten Flächeneigentümers im Plangebiet, der BeWo Agrar GmbH. Die BeWo Agrar GmbH forderte im Wesentlichen eine Erweiterung der Baufelder ohne Rücksicht auf die zu schützenden Grün- bzw.

Leitungsbestände. Dieser Forderung konnte nur teilweise entsprochen werden, da die Belange von Natur und Umwelt ebenso zu berücksichtigen sind wie die Leitungsbestände. Da die im Plangebiet vorhandenen Flächen ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar wären, wurden die Festsetzungen zum Schutz von Umwelt und Natur auf ein Mindestmaß reduziert.

Parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 27-10/04 Ehemalige Möbelwerke und Umgebung wurde der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel aufgestellt und während des Verfahrens geändert. Die Festsetzung 1.6 wurde zur Wahrung der Ziele des städtischen Einzelhandels neu in den Plan aufgenommen. Dabei handelt es sich um eine wesentliche Änderung, die eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bedingte. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde verkürzt und eingeschränkt in der Zeit vom 06.12.2010 bis 23.12.2010 wiederholt, die betroffenen Behörden sind um Stellungnahme gebeten worden. Den Festsetzungen zum Einzelhandel wurde seitens der Behörden zugestimmt. Nicht zugestimmt hat der Landkreis Oder-Spree der Erweiterung des Baufeldes GE 2-3 im südöstlichen Bereich, dies entsprach dem Wunsch der BeWo Agrar GmbH. Eine erneute Ermittlung der Kompensationsbilanz wäre erforderlich gewesen. Das Baufeld GE 2-3 wurde wieder verkleinert.

Bei den durchgeführten Bürgerbeteiligungen sind keine Hinweise seitens der betroffenen Einwohner eingegangen.

# 8. Flächenbilanz der Planung

## Bebauungsplan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung"

Planbezeichnung B-Plan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung"

Gemeinde / Ortsteil Eisenhüttenstadt /

Amt ---

Landkreis Oder-Spree

Reg. Nr. GL

Geltungsbereich	Bestand (m <sup>2</sup> ) 227.668
Bruttobauflächen	
Gemischte Bauflächen	80.704
Gewerbliche Bauflächen	104.451
Flächen für die Land- und Forstwirtschaft / Wald	4.919
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	7.042
Flächen mit Bindungen mit für Bepflanzungen	7.042
Flächen mit belastetem Boden	2.672
Straßenverkehrsflächen	22.868
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	309
Grünflächen	13.620

### 9. Rechtliche Grundlagen

RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)

BRANDENBURGISCHE BAUORDNUNG (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39 S. 2)

KOMMUNALVERFASSUNG DES LANDES BRANDENBURG (BbgKVerf) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.2008 (GVBl. I, S. 202)

BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I, S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I, Nr. 28)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I, S. 3214)

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I, S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585)

### 10. Literatur

STADT EISENHÜTTENSTADT (1993): Orientierende Altlastenrelevante Untersuchung der <u>Teilfläche Beeskower Straße Nord des innerstädtischen Industrie- und Gewerbekomplexes Eisenhüttenstadt.</u>

## 11. Förmlicher Verfahrensablauf B-Plan Nr. 27-10/04 "Ehemalige Möbelwerke und Umgebung"

	VERFAHRENSORDNER 1	
0	Auszug FNP und Beschlussprotokoll	e
1	Aufstellungsbeschluss	
	-Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	.Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsförderungsausschuss (angenommen)03.08.04
		Haupt- u. Finanzausschuss (angenommen)
		.Stadtverordnetenversammlung vom
	-Veröffentlichung Aufstellungsbeschluss	Amtsblatt Jahrgang 14 Nr. 17
2	Frage nach den Zielen der	
	Raumordnung und Landes-	
		.mit Schreiben der Stadt vom14.11.2005
	Gamainsama Landasnlanungsahtailung	Stellungnahme vom
		Stellungnahme vom
3	Friihzeitige Behördenheteiligung	
5		
		mit Schreiben der Stadt vom
	-Stellungnahmen	beteiligt: 65, Eingang: 51, kein Eingang: 14, , Hinweise: 7, Bedenken: 4
		durchgeführt bis
4	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
	(§ 3 Abs.1 BauGB)	
		Stadtverordnetenversammlung vom
		Bekanntmachung im Amtsblatt Jahrgang. 15 Nr. 18 vom
		keine
		nicht erforderlich
		nicht erforderlich
5	1. Behördenbeteiligung (§4 BauGB)	
		mit Stand vom
		vom
		nicht erforderlich
		beteiligt 9, Eingang 9, Hinweise 6, Bedenken 101.12.2006-21.12.2006
		beteiligt 30, Eingang 28, Hinweise 26, Bedenken 228.11.2008 - 15.01.2009 durchgeführt bis
	-	
6	1. Nachbargemeindliche Abstimmung	
	der Bauleitpl. (§ 2 Abs. 2 BauGB)	28.11.2008 bis 15.01.2009
	-Beteiligungsliste	.mit Stand vom
		.vom
		beteiligt 3, Eingang 3, Zustimmung, k. Einwendungen 1, k. Äußerung 1
	-Auswertung	durchgeführt bis
7	2. Behördenbeteiligung (§4 BauGB)	(2))
		mit Stand vom
		vom
		nicht erforderlich
		nicht erforderlich
		beteiligt 33, Eingang 26, Hinweise 26, Bedenken 0
	-Auswertung	durchgeführt bis
8	2. Nachbargemeindliche Abstimmung	
	-Beteiligungsliste	.mit Stand vom
		.vom
		beteiligt 3, Eingang 3, Zustimmung, k. Einwendungen 1, k. Eingang 1
	-Auswertung	durchgeführt bis

Reschissfassing SVV	9		t	15.06.2009 bis 24.07.2009
-Information der Behörden		(§ 3 Abs. 2 BauGB)		
Bekanntmachung (\$ 3 Abs. 2 BauGB)				
Anregungen und Bedenken   Keine    -Eingangsbestätigung   nicht erforderlich    -Auswertung   nicht erforderlich    -Auswertung   nicht erforderlich				
Fingangsbestätigung				
-Auswertung				
10   3. verkürzte Behördenbeteiligung				
(§4 Abs. 2 BauGB)         Beteiligungsliste		-Auswertung		nicht erfordernen
Beteiligungsliste	10	3. verkürzte Behördenbeteiligur	ng	01.12.2010 bis 23.12.2010
Schreiben		(§4 Abs. 2 BauGB)		
Beschlussfassung SVV		-Beteiligungsliste	mit Stand vom	22.11.2010
Seteilungnahmen		-Schreiben	vom	30.11.2010
Stellungnahmen.				
-Auswertung		-Beteiligung der Verwaltung		nicht erforderlich
VERFAHRENSORDNER 3		-Stellungnahmen	14 TÖB's beteiligt, 12 x keine Einwände, 2 x Bede	enken01.12.2010 bis 23.12.2010
2. Beteiligung der Öffentlichkeitverkürzt durchgeführt vom		-Auswertung	durchgeführt bis	14.01.2011
(§ 4a Abs. 3 BauGB) -Beschlussfassung SVV	7	VERFAHRENSORDNER 3		
(§ 4a Abs. 3 BauGB)       -Beschlussfassung SVV       .SWU 21.04.09, HA 06.05.09, SVV vom       .27.05.2009         -Beschnutrachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)       .im Amtsblatt Jg. 20 Nr. 18 vom       .24.11.2010         -Information der Behörden       .mit Schreiben vom       .24.11.2010         -Anregungen und Bedenken       .keine         -Eingangsbestätigung       .nicht erforderlich       .keine         -Auswertung       .nicht erforderlich       .keine         12       Abwägungsbeschluss       .gefasst am       .18.05.2011         (§ 1 Abs. 7 BauGB)       .Abwägungsbeschluss       .SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am       .18.05.2011         -Abwägungsbeschluss       .SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am       .18.05.2011         -Information der TÖB's u. Bürger über       Abwägungsbeschluss (§ 10 BauGB). gefasst am       .18.05.2011         -Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB). gefasst am       .18.05.2011         -Satzungsvorlage (Plan mit Begründ.)       .SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am       .18.05.2011         -Satzungsbeschluss       .gefasst am       .18.05.2011         -Satzungsbeschluss       .gefasst am       .04.07.2011         15       Ergänzende Satzungen und       .gefasst am       .04.07.2011         15       Ergänzende Satzungen und				
-Beschlussfassung SVV	11	2. Beteiligung der Offentlichkei	tverkürzt durchgeführt vom(	06.12.2010 bis 23.12.2010
-Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)im Amtsblatt Jg. 20 Nr. 18 vom		(§ 4a Abs. 3 BauGB)		
-Information der Behörden		-Beschlussfassung SVV	SWU 21.04.09, HA 06.05.09, SVV vom	27.05.2009
-Anregungen und Bedenken keine -Eingangsbestätigung nicht erforderlich keine -Auswertung nicht erforderlich keine  12 Abwägungsbeschluss gefasst am 18.05.2011 (§ 1 Abs. 7 BauGB) -Abwägungsvorschlag erstellt bis 14.01.2011 -Abwägungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Information der TÖB's u. Bürger über -Abwägungsbeschluss erstellt am 19.05.2011  13 Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB) gefasst am 18.05.2011 -Satzungsvorlage (Plan mit Begründ.) SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss gefasst am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss Begründ.) SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss gefasst am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss Begründ.) SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss gefasst am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss Begründ.) SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am 18.05.2011 -Satzungsbeschluss SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011,				
Eingangsbestätigung				
Abwägungsbeschluss		2 2		
Abwägungsbeschluss				
(§ 1 Abs. 7 BauGB)		-Auswertung	nicht erforderlich	keine
(§ 1 Abs. 7 BauGB)	12	Abwägungsbeschluss	gefasst am	18.05.2011
-Abwägungsvorschlag		8 8	e	
-Abwägungsbeschluss			erstellt his	14 01 2011
-Information der TÖB's u. Bürger über Abwägungsbeschluss				
Abwägungsbeschluss		-Information der TÖB's u. Bürger über		
-Satzungsvorlage (Plan mit Begründ.)SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am18.05.2011  14 Inkrafttreten (Bekanntmachung)im Amtsblatt Jg. 21 Nr. 12 vom		Abwägungsbeschluss	erstellt am	19.05.2011
-Satzungsvorlage (Plan mit Begründ.)SWU 12.04.2011, PORSL 13.04.2011, HA 04.05.2011, SVV am18.05.2011  14 Inkrafttreten (Bekanntmachung)im Amtsblatt Jg. 21 Nr. 12 vom	12	C	2)	10.05.2011
-Satzungsbeschluss	13			
Inkrafttreten (Bekanntmachung)im Amtsblatt Jg. 21 Nr. 12 vom				
Ergänzende Satzungen und Beschlüsse Veränderungssperre BUW 13.09.05, PORSL u. HA 25.10.05, SVV am		-Satzungsbeschluss	gefasst am	18.05.2011
Ergänzende Satzungen und Beschlüsse Veränderungssperre BUW 13.09.05, PORSL u. HA 25.10.05, SVV am	14	Inkrafttreten (Rekanntmachung	) im Amtshlatt Ig 21 Nr 12 yom	04 07 2011
Beschlüsse       Veränderungssperre       BUW 13.09.05, PORSL u. HA 25.10.05, SVV am	11	mikiartireten (Bekamitmaenang	7III 7 IIII 30Idii 3g. 21 141. 12 40III	
Beschlüsse       Veränderungssperre       BUW 13.09.05, PORSL u. HA 25.10.05, SVV am	15	Ergänzende Satzungen und		
Veränderungssperre       BUW 13.09.05, PORSL u. HA 25.10.05, SVV am				
Protokollauszug SVV vom 02.11.05, Bekanntm. Amtsblatt Jg. 15 Nr. 18 vom 10.11.05  GeltungsbereichsänderungSWU 21.04.09, HA 06.05.09, SVV am			RIW 13 00 05 POPSI 11 UA 25 10 05 SWV	02 11 2005
GeltungsbereichsänderungSWU 21.04.09, HA 06.05.09, SVV am				
, Bekanntmachung Amtsblatt Jg. 19 Nr. 13 vom 03.06.09				
Stadt Eisenhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung / Stadtumbau 2011 Dr. Frank Howest			, bekanntmacnung Amtsblatt Jg. 19 Nr. 13 vom 03.06	0.09
	Stadt Ei	senhüttenstadt, Bereich Stadtentwicklung	Stadtumbau 2011	Dr. Frank Howest