

Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 32 – 02/10

„Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“

Begründung

(Stand: Bekanntmachung)

1	Vorbemerkung	3
1.1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.....	3
1.2	Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches.....	3
1.3	Ziel und Zweck der Planung	3
1.4	Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht	4
1.5	Verfahren.....	5
2	Bestandsaufnahme	6
2.1	Flächen- und Geländenutzung.....	6
2.2	Umgebung	7
2.3	Ver- und Entsorgung.....	7
2.4	Infrastruktur	8
2.5	Zustand von Natur- und Landschaft.....	9
2.6	Altlasten.....	10
3	Übergeordnete Planungsgrundlagen	11
3.1	Verbindliche Planungsgrundlage	11
3.1.1	Raumordnung und Regionalplanung	11
3.1.2	Flächennutzungsplan	12
3.2	Informelle Planungen.....	12
3.2.1	Landschaftsrahmenplan	12
3.2.2	Landschaftsplan	13
3.2.3	Lärmminderungsplan.....	14
3.2.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) / Stadtumbau.....	15
3.2.5	Einzelhandelskonzept	16
4	Planungs- und Erschließungskonzept	19
4.1	Städtebauliches Konzept	19
4.2	Erschließung.....	20
5	Planinhalt und Festsetzungen	20
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
5.1.1	Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	23
5.1.3	Verkehrsflächen	24
5.1.5	Lärmschutz.....	25
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	25
5.3	Hinweise	25
6	Flächenverteilung	26
7	Wesentliche Auswirkungen	27

Anlagen

1. Hafenordnung vom 23.06.1998, zuletzt geändert 19.07.2005.
2. Vertrag zwischen der RHG Agrarzentrum Fürstenwalder Futtermittel Getreide Landhandel GmbH & Co. KG und dem Landesumweltamt Brandenburg vom 15.08.2005
3. Auszug aus dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
4. Auszug aus dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG)

1 Vorbemerkung

1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich östlich und westlich der Fährstraße. Der Bereich westlich der Fährstraße war bisher Teil des in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Speicher“. Durch dieses Planungsverfahren sollte ein bisher ausschließlich gewerblich geprägter Bereich zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Erste Wohngebäude wurden in den Vorjahren zugelassen und die angrenzende gewerbliche Nutzung (Getreideumschlag) auf ein mischgebietstypisches Maß reduziert. Das Planungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich eingestellt.

Das Planungserfordernis für die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergab sich aus der Notwendigkeit, die für das Gebiet Fährstraße im Flächennutzungsplan dargestellten städtebaulichen Ziele planungsrechtlich verbindlich zu sichern. Planungsanlass war ein eingereichter Antrag auf Baugenehmigung für Nutzungsänderung, welche dazu führen kann, dass sich das Gebiet in einer anderen Art als der im Flächennutzungsplan dargestellten entwickelt.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt direkt am Oder-Spree-Kanal nördlich der Kanalbrücke der Straße der Republik.

Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 3,18 ha und befindet sich im Innenbereich. Es liegt beidseitig der Fährstraße und umfasst die bebauten Grundstücke Fährstraße 30e bzw. 34e jeweils teilweise (tlw.), 30f, 32a bis 32k, 41, 43 und 45 sowie einige bisher unbebaute Flurstücke.

Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich des B-Planes die Flurstücke 25/35 tlw., 25/48 tlw., 33/12 tlw., 560, 617, 618, 951 tlw. 1043, 1058, 1059, 1140 - 1146, 1149 - 1151, 1153, 1169, 1239 tlw., 1236 und 1237 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt (Stand des Liegenschaftskatasters vom 14.06.2010).

Das B-Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flächen der Fürstenwalder Futtermittel-Getreide-Landhandel GmbH u. Co. KG und durch die Fährstraße,
- im Westen durch den Oder-Spree-Kanal, der in diesem Bereich durch die Errichtung einer Spundwand erweitert wurde,
- im Osten durch die westliche Grundstücksgrenze des Betriebsgrundstückes der Richtsteig Anlagentechnik GmbH und
- im Süden durch die öffentliche Grünanlage am Kanal und die Zufahrt zum Einkaufszentrum „Kaufland“.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene bauliche Nutzung zu schaffen.

Es soll im westlichen Plangebietsteil das verträgliche Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe in Form eines Mischgebietes geregelt wer-

den. Im östlichen Teil des Plangebietes sind die Bestandssicherung der vorhandenen Gewerbe und die Neuansiedlung von Gewerbe vorgesehen.

Damit verfolgt die Planung den Zweck, durch das Wohnen am Wasser – bei gleichzeitigem Erhalt bzw. der Neuansiedlung von mischgebietsverträglichen gewerblichen Nutzungen auf der Westseite und durch den Erhalt und die Weiterentwicklung von gewerblichen Nutzungen auf der Ostseite – das Gebiet baulich zu schließen und funktional aufzuwerten.

Beim Plangebiet handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, in dem auf Grund der Vorprägung durch die vorhandenen Gebäude und Nutzungen auf der Grundlage von § 34 BauGB Vorhaben zugelassen werden müssten, die den o. g. städtebaulichen Zielen widersprechen.

Um die Flächen westlich der Fährstraße insgesamt baulich als Mischgebiet zu entwickeln, ist ihre Aufteilung

- in Bereiche, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zzgl. Wohnungen für Betriebsangehörige (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen so wie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber) usw. und
- in Bereiche, die überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind,

notwendig.

Die im östlichen Plangebietsteil vorhandenen Grundstücke werden gegenwärtig nur in einem stark eingeschränkten Maß genutzt. Da das in Aufstellung befindliche Mischgebiet als schutzwürdige Nutzung bei Neuansiedlung von Gewerbe zu berücksichtigen ist, ist auf der Ostseite der Fährstraße nur ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzbar.

In die Planung sind des Weiteren die Flächen des denkmalgeschützten Speichers und des Hafens mit Hafenordnung zu integrieren.

1.4 Stadtstrukturelle Einordnung und Entwicklungsabsicht

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich des Stadtgebietes, der als die „geographische Mitte“ der Stadt bezeichnet werden kann. Hier und im näheren Umfeld waren Betriebe der Versorgungsindustrie angesiedelt, die z. T. noch aus der industriellen Entwicklung der Stadt Fürstenberg (Oder) bis 1945 stammen oder aber in den 1950er Jahren mit dem Entstehen der neuen Stadt linksseitig des Oder-Spree-Kanals benötigt wurden. Dabei waren einzelne Einrichtungen auf die Lage am Kanal angewiesen. Seit 1990 sind verschiedene Industriezweige und dazugehörige Flächen brach gefallen.

Inzwischen werden die von der Industrie und dem Gewerbe aufgegebenen Wasserlagen zunehmend als ein Flächenangebot zur Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes betrachtet.

Angesichts eines hierfür ermittelten Bedarfs und des anhaltenden Trends, dass Bauwillige entsprechende Grundstücke in den umliegenden Gemeinden suchen, kann und will sich die Stadt den Entwicklungsmöglichkeiten, die nun für einzelne Wasserlagen unweit des Stadtzentrums gegeben sind, nicht verschließen.

Die Entwicklung eines Service- und Dienstleistungsstandortes auf den gewerblich geprägten Mischgebietsflächen und den Gewerbegebietsflächen im Bereich der Fährstraße wird im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

1.5 Verfahren

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

Es ist beabsichtigt, den B-Plan als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,18 ha; davon sind ca. 3,0 ha Baugebietsfläche und 0,18 ha Verkehrsflächen bzw. Ver- und Entsorgungsflächen.

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.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient,
- die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauGB mit ca. 17.000 m² kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben errichtet werden sollen, die UVP-pflichtig sind und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens.

Dies bedeutet, dass:

- auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht

verzichtet werden kann.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.02.2010 gefasst und im Amtsblatt 04/2010 vom 15.02.2010 bekannt gemacht.

Im Mai 2010 wurden die Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die 1. Offenlage fand im September 2010 statt.

Zur Sicherung der Planung wurde für das B-Plan-Gebiet im Oktober 2010 eine Veränderungssperre erlassen.

Auf Grund der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung überarbeitet.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB sollen die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nochmals zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert werden.

An diese Beteiligung schloss sich vom 11. Mai bis 10. Juni 2011 die 2. Offenlage an.

Während der 1. und der 2. Offenlage wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 32-02/10 „Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“ hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt am 21.09.2011 die Abwägungsbeschlüsse gefasst.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 21.09.2011 wurde auch der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 32-02/10 „Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“ als Satzung beschlossen.

Der Beschluss wurde am 10.10.2011 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 17/2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist somit seit dem 10.10.2011 in Kraft.

Mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die am 11.08.2010 in Kraft getretene Satzung über eine Veränderungssperre für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 32-02/10 „Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“ außer Kraft getreten.

2 Bestandsaufnahme

2.1 Flächen- und Geländenutzung

Seit Ende der 1990er Jahre sind verschiedene Industriezweige mit den dazugehörigen Flächen brach gefallen bzw. werden nur noch stark eingeschränkt betrieben.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes befinden sich der denkmalgeschützte Speicher, in dem gemäß Gewerbeanmeldung Getreidelagerung und Umschlag durchgeführt werden sollen, ein Wohn- und Geschäftshaus und eine Lagerhalle, die als Büro bzw. Ausstellungsraum eines Tischlers genutzt wird, sowie 9 Reihenhäuser.

Der Kern des Gebietes wurde durch die ehemalige Nutzung - Lagerung, Trocknung und Umschlag von Getreide - geprägt. Die entsprechenden Anlagen und Lagerflächen sind größtenteils noch vorhanden; Teile (wie die Siloanlage entlang des Kanals) wurden bereits abgebrochen.

Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Betreiber des Speichers und dem Landesumweltamt schreibt ab August 2005 einen mischgebietsverträglichen Betriebsumfang verbindlich fest (Anlage 2).

Das zum Gelände zugehörige ehemalige Verwaltungsgebäude des Getreidemittelhandels wurde saniert und wird als Wohn- und Geschäftshaus genutzt.

Für dieses Gebäude wurde die Nutzungsänderung von Lagerräumen in Wohnräume beantragt. Der Antrag wurde zurückgestellt. Zwischenzeitlich wurde für das Plangebiet eine Satzung über eine Veränderungssperre erlassen.

Das Plangebiet liegt im 50-m-Bereich entlang der Bundeswasserstraße Oder-Spree-Kanal, aber innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch Bereiche mit einer Bebauung, die direkt bis an das Kanalufer heranreicht.

Im Plangebiet selbst ist im direkten Speicherbereich ein gewerblicher Hafen mit einer entsprechenden Hafenordnung (Anlage 1) angesiedelt.

Östlich der Fährstraße schließen sich gewerbliche Flächen an, auf denen sich ein Fitnessstudio, eine überbetriebliche Ausbildungsstätte (IB) und ein Fuhrunternehmen befinden.

Das Plangebiet ist über die angrenzende Fährstraße erschlossen. Die Fährstraße stellt die Hauptverkehrserschließung des gesamten Gebietes dar und ist gleichzeitig die Zufahrt zu Anlagen des großflächigen Einzelhandels und einer Tankstelle.

Die Fährstraße ist öffentlich gewidmet.

2.2 Umgebung

Der Umgebungsbereich des Plangebietes ist durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt.

Östlich und nördlich (Richtung Oderlandstraße) schließen an das Plangebiet weitere gewerbliche Flächen an, die die Betriebsgelände der ehemaligen Gewerbebetriebe Brot- und Feinbackwaren GmbH und Fürstenberger Fleischwaren GmbH sowie das Betriebsgelände der Richtsteig Anlagentechnik GmbH beinhalten. Die Gebäude der Fleischwaren GmbH wurden teilweise umgenutzt. Die derzeit dort ansässigen Betriebe können als mischgebiets-typisches Gewerbe angesehen werden. Die Gebäude der Brot- und Feinbackwaren GmbH werden derzeit nicht genutzt.

Die Maschinenbaufirma (Richtsteig Anlagentechnik GmbH) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, die Entfernung zum Mischgebiet beträgt ca. 150 m.

Den Abschluss der Fährstraße bildet das Einkaufszentrum „Kaufland“ als zentrale Versorgungseinrichtung mit dazugehöriger Tankstelle.

Das gesamte Plangebiet war durch eine hohe Vorbelastung hinsichtlich Lärm und Abgasen in Folge des Kfz-Verkehrs gekennzeichnet. Die unmittelbar angrenzende Fährstraße und die südlich gelegene Straße der Republik zählten zu den am stärksten befahrenen Straßen in Eisenhüttenstadt.

In Auswertung der Verkehrszählung 2009 hat sich ergeben, dass sich die Verkehrsbelastungen im Vergleich zur Zählung 1997 - zum Teil erheblich - gesenkt haben:

	Zählung 1997 PKW/LKW	Zählung 2009 PKW / LKW
Straße der Republik (Höhe Kanalquerung)	18.768 / 477	6.067 / 121
Oderlandstraße (Höhe Kaufland)	9.889 / 146	5.585 / 365

Auf Grund dieser rückläufigen Verkehrsbelastungen im Umgebungsbereich des Plangebietes sind die Festsetzungen, bezogen auf den Schutz vor Kfz-Verkehrslärm, nicht mehr notwendig.

2.3 Ver- und Entsorgung

Elektro- und Gasversorgung

Die im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen werden teilweise noch über die Trafostation auf der Nordseite des Speichers versorgt. Des Weiteren wurde in den Vorjahren im Bereich östlich der Fährstraße eine Trafostation errichtet.

Die Versorgungsleitungen, die an die Station nördlich des Speichers anbinden, befinden sich innerhalb der Baufelder des Teilbaugebietes MI-6 bzw. innerhalb des Baugebietes MI-5. Während die Leitung im Teilbaugebiet MI-5 sich im Bereich des LR 10 befindet, wird die Leitung im Baufeld des MI-6 nicht planungsrechtlich gesichert.

Bei einer Neubebauung des Teilbaugebietes MI-6 bzw. bei Nutzungsänderungen im Bereich des Baugebietes MI-5 bedarf es der Entscheidung, ob die Leitungen umverlegt und/oder die neue Nutzung über die Trafostation in der Fährstraße erschlossen werden soll. Die weiteren Leitungen der Stadtwerke, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, werden durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gekennzeichnet (LR 9, LR 8, LR 5, LR 2, LR 10).

Die Gasversorgung erfolgt über Leitungen, die im öffentlichen Bauraum verlegt wurden.

Fernwärmeleitungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die vorhandenen Trinkwasser- und Abwasserleitungen liegen bis zur Kreuzung im Ostteil des Plangebietes an. Die Hausanschlüsse Trinkwasser (Tischlerei, Speicher etc.) durchqueren das Plangebiet. Die gegenwärtige Abwasserentsorgung z. B. des Wohn- und Geschäftshauses erfolgt über eine Abwasserdruckleitung zum Anfangsschacht der Abwasserkanalisation auf Höhe der Kreuzung Fährstraße. Weitere Versorgungsleitungen, so z. B. zur technischen Versorgung der Reihenhäuser, wurden im Bereich des öffentlichen Bauraums (Gehweg Fährstraße) verlegt.

Im Plangebiet sind auch Leitungsbereiche vorhanden, die nicht im öffentlichen Bauraum liegen.

Die vorhandenen Leitungen des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes (TAZV) werden, soweit sie nicht im Bereich der öffentlichen Straße liegen, durch die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche gekennzeichnet (LR 7, LR 5).

Auf das Vorhandensein von weiteren Leitungen ohne bekannte Rechtsträger wird auf dem Plan hingewiesen. Im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren muss die gesicherte Erschließung detailliert geprüft werden.

Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet ist nicht an das Regenwassernetz der Stadt angeschlossen. Es besteht somit die Notwendigkeit, dass das anfallende Niederschlagswasser, soweit es technisch möglich ist und nicht als Brauchwasser Verwendung findet, auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden muss.

Telefon

Durch die Telekom werden im Gebiet mehrere Telefonleitungen betrieben, die größtenteils nicht im öffentlichen Bauraum liegen. Die Telefonleitungen, die im Bereich der privaten Grundstückszufahrten liegen, wurden durch die Darstellung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen gekennzeichnet (LR 2, LR 5, LR 7, LR 8).

Die Telefonleitungen, die im Bereich der geplanten Baugebiete MI-6 und MI-2 liegen, wurden planungsrechtlich nicht gesichert.

Eventuell müssen diese Leitungen bei einer Neubebauung der Grundstücke umverlegt werden.

Das Baugebiet MI-1 ist bisher nicht technisch erschlossen. Die Erschließung ist aber über die mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche LR 2/LR 3 bzw. LR 4/LR 5 möglich. Da das Grundstück nur sehr eingeschränkt baulich nutzbar ist, ist diese Erschließung für das Grundstück ausreichend.

2.4 Infrastruktur

Im Umgebungsbereich befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, die der Versorgung der Bevölkerung in diesem Gebiet dienen können. Südlich der Straße der Republik sind eine Kindertagesstätte, eine Grundschule und eine Gesamtschule vorhanden. Die Anbindung des Gebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist im Bereich Straße der Republik gewährleistet.

Für mögliche Gewerbeansiedlungen ist die erforderliche Infrastruktur durch die ehemaligen und angrenzenden Nutzungen bereits gegeben.

2.5 Zustand von Natur- und Landschaft

Boden

Das Plangebiet ist Teil des ‚Fürstenberger Odertals‘, das eine Untereinheit der naturräumlichen Groseinheit ‚Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet‘ darstellt.

Prägend ist die Lage in der Talniederung der Oder, wobei sich das Plangebiet auf höher gelegenen Talsandterrassen befindet. Geomorphologisch betrachtet wurden die heutigen Oberflächenformen von der Weichselvereisung geprägt. Eisenhüttenstadt liegt im Übergangsbereich zwischen fluviatilen Akkumulationsflächen der Flussaue, der nördlich gelegenen Ziltendorfer Niederung und Flachmoorbereichen der südlich anschließenden Neuzeller Niederung sowie den westlich angrenzenden Talsanden des Berliner Urstromtals, das bei Eisenhüttenstadt in das Odertal einmündet. Das Geländeniveau innerhalb des B-Plangebietes liegt zwischen 42 – 45 m ü. NN.

Die Böden bestehen durchweg aus armen, fein- bis mittelsandigen Sandböden (D1a-Standorte) mit geringem natürlichen Ertragspotenzial. In größeren Tiefen wurden z. T. Grobsande und Kiese ermittelt. Die bodengeologische Grundkarte weist als Bodenformen Lockersyroeme und Pararendzienen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatlehm-sand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Urstromtalsand aus.

Die Sandböden besitzen auf Grund ihres hohen Grobporenanteils und der geringen bindigen Bildungen eine insgesamt geringe Speicherfähigkeit und somit eingeschränkte Filterfunktion gegenüber eindringenden Nähr- und Schadstoffen und sind potenziell durch Wind- und Wassererosion gefährdet. Die vollversiegelten Flächen übernehmen derzeit keinerlei natürliche Bodenfunktionen, lediglich die Gefahr von Schadstoffeinträgen ist hier gebannt.

Arme Sandstandorte weisen im Allgemeinen hinsichtlich der Lebensraumfunktion besondere Standortbedingungen auf. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind jedoch sämtliche Bodenfunktionen des Untersuchungsgebietes durch den hohen Versiegelungsgrad und die Überprägung des natürlichen Bodensubstrates stark eingeschränkt und deshalb als gering zu bewerten.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich auf den höher gelegenen Talsandterrassen des Berliner Urstromtals. Die Grundwasserflurabstände betragen am Standort mehr als 5 m. Die oberen Grundwasserleiter stehen häufig mit den Grundwasserleitern der Hochflächen und den tieferen Grundwasserstockwerken in hydraulischer Verbindung, so dass für den Untersuchungsraum von einem mittleren potenziellen Grundwasserdargebotspotential auszugehen ist.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und hohen Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Im unmittelbaren Plangebiet ist durch die bestehende Versiegelung von ca. 80 % nahezu keine Grundwasserneubildung möglich.

Die Standorte bieten auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen. Eine aktuelle Gefährdung durch eindringende Schadstoffe ist auf Grund der Versiegelung und gegenwärtigen Nutzungsauffassung des Gebietes nicht gegeben. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besitzt das Grundwasser des Untersuchungsgebietes auf Grund der mittleren Grundwasserflurabstände keine besondere Bedeutung. Berücksichtigt man die bestehende Flächenversiegelung, so hat das Plangebiet eine insgesamt geringe Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt.

Die westliche Grenze des B-Plangebietes bildet der Oder-Spree-Kanal. Der Oder-Spree-Kanal ist ein künstliches Gewässer und verläuft im Wesentlichen in der Talsandterrasse der Berlin-Fürstenwalder Spreetalniederung.

Klima/Luft

Großklimatisch befindet sich Eisenhüttenstadt in einem Übergangsbereich vom ozeanisch zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenklima, wobei die betrachtete Region zu den am kontinentalsten geprägten Gebieten Deutschlands zählt: d. h. Niederschlags-summen von 610 bis 620 mm/a, warme Sommer (Monatsmittel 18,0 bis 18,5 °C) und kalte Winter (Monatsmittel -1,0 bis 0 °C). Winde kommen am häufigsten aus südwestlicher bis westlicher Richtung.

Das Stadtgebiet befindet sich im Leebereich der westlich des Stadtgebietes gelegenen Diehloer Berge. Das Plangebiet zählt auf Grund seiner Lage im hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen. Es ist durch eine hohe Wärmebelastung durch sommerliches nächtliches Abkühlungsdefizit, Winddämpfung und somit geringen Luftaustausch gekennzeichnet. Häufiger treten Inversionswetterlagen auf.

Die vorhandenen Grünstrukturen beschränken sich auf den geringen Gehölzbestand am Kanal und übernehmen kaum Funktionen der Frischluftproduktion. Verstärkt wird dieser Effekt durch die geringe Frischluftzufuhr aus klimatisch unbelasteten Räumen, da die entstehende Kalt- bzw. Frischluft auf Grund der Windrichtung und der Barrierewirkung der Diehloer Berge nicht in Richtung Stadtgebiet abfließen kann und durch die vorhandene Bebauung im Stadtgebiet noch weiter abgeschwächt wird. Eine kleinräumig wirksame Dämpfung von Temperaturextremen übernimmt der westlich angrenzende Oder-Spree-Kanal.

2.6 Altlasten

Innerhalb des B-Plangebietes sind keine Altlasten bekannt.

Innerhalb des Areals befinden sich aber (zumindest teilweise) folgende Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG:

0203671018	Maschinen- und Stahlbau (HELA)
0203671050	Fürstenwalder Landhandel
0203671076	Baumechanik

Die Flächen dieser altlastenverdächtigen Objekte wurden im Rahmen des Flächenrecyclingprojektes Eisenhüttenstadt Anfang der 1990er Jahre durch orientierende Untersuchungen berücksichtigt

Für die Fläche „Fürstenwalder Landhandel“ (Bereich Mischgebiet) liegen in diesem Zusammenhang Ergebnisse zu Untersuchungen auf Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) vor, die insgesamt unauffällige Werte erbrachten, aus denen keine Nutzungseinschränkungen hergeleitet werden könnten.

Die Untersuchungsergebnisse können nachvollzogen werden in:

- „Nachuntersuchung zum Flächenrecyclingprojekt EHST; GUSLab Guben, 30.11.1994“

Für die Hela-Fläche (jetzt: Richtsteig Anlagentechnik GmbH Bereich Gewerbegebiet) wurden Untersuchungen auf Schwermetalle und Arsen, Cyanide, polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), einschließlich des Leitparameters Benzo(a)pyren, Monoaroma-

ten (BTEX), LHKW und PCB durchgeführt. Auch diese Untersuchung erbrachte unauffällige Ergebnisse.

Die Untersuchungsergebnisse können nachvollzogen werden in:

- „Gefährdungsabschätzung, IGU mbH Frankfurt (Oder), Februar 1993“

Für den Bereich Bautechnik (hier Flurstück 33/12 zutreffend) liegen der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde keine gesonderten Untersuchungsergebnisse vor.

Es gibt allerdings für die Fläche ein weiteres Gutachten:

- „Flächenrecycling EHST, Teilfläche „Fährstraße West“, Altlastenuntersuchung, Gefährdungsabschätzung; ARGE NUMA Umwelttechnik GmbH/FORAG GmbH Spezialtiefbau, Frankfurt (Oder) vom 02. Dezember 1993“.

Auch dieses Gutachten geht davon aus, dass keine gravierenden Bodenbelastungen gegeben sind, weist aber darauf hin, dass an fast allen entnommenen Bodenproben Belastungen durch krebserzeugende PAK und extrahierbare organische Halogen (EOX) im Oberboden gegeben waren.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree teilte dazu mit, dass die seinerzeit gemessenen Werte aktuell für das Erreichen der vorliegenden Planungsziele toleriert werden können.

3 Übergeordnete Planungsgrundlagen

3.1 Verbindliche Planungsgrundlage

3.1.1 Raumordnung und Regionalplanung

Die für die Raumordnung zuständige Stelle hat der Stadt die folgenden Ziele und Grundsätze mitgeteilt.

Ziele:

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzungen zulässig sein sollen, ist möglich in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung (LEP B-B, Plansatz 4.5 Abs. Nr.1)

Grundsätze:

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastrukturen erfolgen (LEP B-B, Plansatz 4.1)

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden (LEPro, § 6 Abs. 3)

Bewertung durch die für die Raumordnung zuständige Stelle

Die dargelegte Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Eisenhüttenstadt nimmt die Funktion eines Mittelzentrums gem. LEP B-B, Planansatz 2.9 wahr und hat keinen Anteil am Gestaltungsraum Siedlung. Eine Begrenzung der Wohnsiedlungsentwicklung (hier in Form von Mischgebiet im Westen des Plangebietes) erfolgt daher nicht.

Grundsätze der Raumordnung wie die beispielhaft benannten Grundsätze 4.1 des LEP B-B und § 6 Abs. 3 des LEPro sind im Sinne des ROG, §§ 3 und 4 im Rahmen der Abwägung durch die Kommune angemessen zu berücksichtigen.

Die für Regionalplanung zuständige Stelle teilt mit, dass sich das Vorhaben in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen befindet.

Die Plangebietsfläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen und ist bereits baulich geprägt.

Die beabsichtigte Entwicklung als Gewerbe- und Mischgebiet an einem städtebaulich integrierten Standort entspricht den regionalen Zielsetzungen der funktionalen Stärkung des Mittelzentrums Eisenhüttenstadt.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Die aktuelle Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan 1998, welcher erstmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan wurde im Jahre 2008 geändert und im Jahre 2009 berichtigt. Beide Verfahren betreffen das Plangebiet nicht.

Der westliche Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M), der Uferbereich östlich des Oder-Spree-Kanals als Grünfläche ohne Zweckbestimmung, und der östliche Teil als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Des Weiteren ist im Flächennutzungsplan der Stadt geregelt, dass Gebiete und Flächen bis ein Hektar abweichend von den dargestellten Flächen entwickelt werden, wenn ihre Funktion städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist im vorliegenden Fall sichergestellt.

Die Darstellung gemischte Baufläche wird als Mischgebiet, welches in 6 Teilbaugebiete unterteilt ist, fortentwickelt. Die Darstellung gewerbliche Baufläche wird als eingeschränktes Gewerbegebiet, welches in 2 Teilbaugebiete unterteilt ist, fortentwickelt.

Im Bebauungsplanentwurf ist der Uferbereich als Baugebiet festgesetzt. Der Planentwurf ist damit für den Bereich am Ufer des Oder-Spree-Kanals nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes festgelegt, dass Gebiete und Flächen bis 1,0 ha Größe abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden können, wenn ihre Funktion, städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben. Dies ist im vorliegenden Bereich sichergestellt.

Unabhängig von dieser Regelung wird nach Beschlussfassung des B-Planes eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen.

An Stelle des Grünstreifens entlang des Oder-Spree-Kanals wird eine gemischte Baufläche und an Stelle der Grünfläche nördlich der Zufahrt zum Einkaufszentrum „Kaufland“ eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Des Weiteren wird der Bereich westlich der Fährstraße künftig als gemischte Baufläche dargestellt.

3.2 Informelle Planungen

3.2.1 Landschaftsrahmenplan

Laut Landschaftsrahmenplan liegt das Plangebiet in der urban geprägten Natur- und Kulturlandschaftseinheit „Eisenhüttenstädter Stadtgebiet“. Als Leitbild sind die umweltverträgliche Siedlungs- und Gewerbeentwicklung unter frühzeitiger Einbeziehung der Belange von Natur und Landschaft, die Umsetzung eines Stadtentwicklungskonzepts, das die unterschiedlichen Bereiche der Stadt zusammenführt, die Qualifizierung des Freiraumsystems und eine vorrangige Innenbereichsentwicklung formuliert. Die in Bezug auf das Vorhaben relevanten Er-

fordernisse und Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Folgenden stichpunktartig zusammengefasst:

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

3.2.2 Landschaftsplan

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

Schutzgut	Ziele / Erfordernisse und Maßnahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none">- Schutz des Bodens vor Kontamination- Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen- sparsame neue Flächenversiegelung für bauliche Erweiterungen bzw. Flächenbefestigungen
Grundwasser	<ul style="list-style-type: none">- Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser- Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen- kein Einsatz von Pestiziden und mineralischen Düngern in der Grünflächenpflege, kein Einsatz von Tausalzen etc.- weitgehende Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planungsraum
Oberflächengewässer, Oder-Spree-Kanal	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt der naturnah begrünten Uferbereiche- stärkere Einbeziehung des Oder-Spree-Kanals in das Stadtbild, Erhöhung des Erlebnis- und Erholungswertes durch Anlage eines uferbegleitenden Weges
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none">- Erhalt unversiegelter Offenflächen zur Sicherung kleinflächiger Kaltluftbildung- Minderung der Aufheizung und damit verbundener Klimaextreme und Sicherung des Luftaustauschs durch möglichst intensive Durchgrünung (einschließlich Fassaden- und Dachbegrünung) und Erreichen eines möglichst geringen Versiegelungsgrades, zu Gunsten des Luftaustauschs keine geschlossene Flächenüberdeckung durch Bäume- Lärmschutzmaßnahmen an stark befahrenen Straßen und Bahnlinien zur Verbesserung der Wohnqualität angrenzender Wohngebiete- Erhaltung eines hohen Ausstattungsgrades der Wohnbereiche mit Wasseranlagen als kleinräumig wirksame, klimaextreme ausgleichende Elemente
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none">- Verbund der Grünflächen zu einem unterbrechungsfreien Grünsystem, Schaffung standorttypischer Trittsteinbiotope- Erhalt von Brachflächen im Bereich der Industriebrachen und großflächiger Gleisanlagen

- Beachtung und Erhaltung vorhandener Besiedlung von Gebäuden durch Pflanzen- oder Tierarten bei Sanierungen
- Ortsbild, Erholungsfunktion
 - Erhalt der Identifikationswerte und Besonderheiten der städtischen Teilbaugebiete unter besonderer Berücksichtigung der Erhaltung und Entwicklung des Vegetationsbestandes
 - Entwicklung eines Grünsystems (s. o.)
 - Entwicklung der innerstädtischen Brachflächen zu neuen, der exponierten Lage in Wassernähe entsprechenden stark durchgrüntem ‚Stadt-Flächen‘ für Wohnen, Bildung, Gewerbe, Kultur, Einbeziehung in das städtische Grünsystem
 - Sicherung des Naturerlebnisses auch im wohnungs- und unmittelbar stadtnahen Bereich
 - Ausbau der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen im Grünsystem

3.2.3 Lärminderungsplan

Die städtebauliche Situation der Stadt Eisenhüttenstadt ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnquartieren und eine große Anzahl von Industrie- (GI) und Gewerbeflächen (GE). Die zweckentsprechende Nutzung der GI/GE-Flächen ist zwangsläufig mit der Emission von Lärm verbunden. Die dadurch verursachte Lärmimmission in den Wohnquartieren darf, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden sollen, die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Zur Gewährleistung dieses Schutzanspruches kann rechnerisch ermittelt werden, wie groß die Lärmemission aus einer Fläche maximal sein darf, damit der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Für eine Fläche, bezogen auf einen Immissionsort in der Nachbarschaft, ist der Zusammenhang einfach herstellbar, für eine komplexe Stadtstruktur, in der die Lärmemission aus über 20 GI/GE-Flächen in ihrer Wirkung auf über 20 Immissionsorte dargestellt werden soll, ist eine komplizierte Optimierungsrechnung erforderlich. Nur wenn die Rechnungsergebnisse in ihrer Gesamtheit eingehalten werden, ist der Lärmschutz in der Nachbarschaft gesichert. Gleichzeitig werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorhersehbar. Im Rahmen des Lärminderungsplanes, Teil Gewerbe, wurde aufbauend auf der Kontingenzierungsrechnung des Lärmkontingenzierungsvertrages eine weitere Verfeinerung/Detaillierung durchgeführt.

In der Kontingenzierungsrechnung ist die Fläche westlich der Oderlandstraße sowie südlich, östlich und nördlich der Fährstraße als Fläche G 15 (Oderlandstraße) bezeichnet. Die Fläche beinhaltet das Betriebsgelände der Brot- und Feinbackwaren und der Fürstenberger Fleischwaren GmbH, eine Tischlerei sowie weitere nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe wie z. B. Bau- und Elektrounternehmen. Die Fläche von G 15 ist im Bestand als Gewerbegebiet bzw. Industriegebiet, wobei für die industriellen Nutzungen (Fleischwaren und Backwaren GmbH) der Bestandsschutz durch Nutzungsaufgabe erloschen ist.

Im Lärminderungsplan Teil Gewerbe wird von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts je m² Kontingenzierungsfläche G 15 ausgegangen.

Der südwestliche Teil dieser Fläche G 15 befindet sich innerhalb des Plangebietes und soll in diesem als Gewerbegebiet festgesetzt werden

Da für den B-Plan keine gesonderte Ausbreitungsrechnung durchgeführt wurde, erfolgt die Gliederung des Gewerbegebietes gemäß der Abstandsliste der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg.

Es wird davon ausgegangen, dass mit dieser Gliederung des Plangebietes die zulässigen gewerblichen Anlagen so betrieben werden, dass der Beurteilungspegel der Anlagen 15 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes der maßgeblichen Immissionspunkte liegt und somit die Relevanzgrenze der DIN nicht überschreitet.

3.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) / Stadtumbau

Ende 2005 wurde Eisenhüttenstadt zusammen mit Frankfurt (Oder) als einer von 15 Regionalen Wachstumskernen ausgewiesen. Das daraufhin erarbeitete, wirtschaftsorientiert ausgerichtete Standortentwicklungskonzept (SEK) für den Wachstumskern Frankfurt (Oder) - Eisenhüttenstadt wurde mit der interministeriellen Arbeitsgruppe Aufbau Ost der Landesregierung abgestimmt. In diesem Rahmen wird gegenwärtig eine Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbeflächen in Eisenhüttenstadt durchgeführt. In dieser Untersuchung werden die Entwicklungspotenziale der Flächen aufgezeichnet und Handlungsstrategien abgeleitet.

Ergänzend zum SEK wurden im „Masterplan Starke Städte“ Ziele und Handlungsstrategie für die zukünftige Stadtentwicklungs- und Infrastrukturpolitik formuliert. Darauf aufbauend wurden ausgewählte Städte im Land Brandenburg aufgefordert, Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zu erarbeiten.

Wesentliche Ziele und Inhalte des INSEK, das einen Zeithorizont bis 2020 berücksichtigen soll, sind:

- Betrachtung der übergeordneten Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung (u. a. Bevölkerungsentwicklung, Einordnung in den regionalen Kontext),
- Auswertung vorliegender Planungskonzepte sowie Analyse der Stärken und Schwächen
- Koordination der Strategien in den wichtigsten kommunalpolitischen Bereichen wie z.B. Wohnen und Stadtumbau, Wirtschaft, Kultur, soziale Infrastruktur, Bildung, regionale Kooperationen
- Formulierung eines Leitbildes für die langfristige Stadt- und Wirtschaftsentwicklung und Definition der übergeordneten Entwicklungsziele
- Ableitung zentraler Handlungsstrategien und wesentlicher Maßnahmen
- Herausarbeitung von Schlüsselmaßnahmen und Projekten
- Darstellung Umsetzungskonzept

Integrierter Bestandteil der Stadtentwicklung Eisenhüttenstadts ist seit 2002 der Stadtumbau. Im Mittelpunkt des Stadtumbaus steht die Schaffung trag- und zukunftsfähiger Stadtstrukturen, wobei die Stärkung und Vitalisierung der überwiegend denkmalgeschützten Innenstadt einschließlich zentrumsnaher Wohnbereiche absolute Priorität hat. Hier erfolgt die Konzentration von Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen sowohl an der Wohnsubstanz als auch an den öffentlichen Gebäuden, Frei- und Verkehrsflächen. Ziel der Stadt ist es, den Stadtumbau als Einheit von Aufwertung und Abriss zu gestalten.

In Anbetracht weiter sinkender Bevölkerungszahlen ist die auf Nachhaltigkeit gerichtete Optimierung des Wohnungsbestands sowie der sozialen und technischen Infrastruktur eine vorrangige Aufgabe des Stadtumbaus. Vor dem Hintergrund veränderter Rahmenbedingungen zeigt das Stadtumbaukonzept u. a. Wege auf, die zu einer Konsolidierung des Wohnungsmarktes führen sollen.

Im Rahmen des Stadtumbaus wurden die Wohngebäude entlang der Fährstraße abgerissen. Eine wohnbauliche Nachnutzung ist für diese Fläche nicht geplant, vielmehr soll im Zusammenhang mit der Aufwertung des Straßenraumes Straße der Republik auf den nördlich der Straße gelegenen Abrissflächen (Tunnelstraße, Fährstraße) ein repräsentativer Grünstreifen (Rasenflächen ergänzt durch hochstämmige, blickdurchlässige Baumreihen, -gruppen) entstehen, der angrenzende Wegebeziehungen aufnimmt und zugleich im Sinne einer „Adressbildung“ dem zukünftigen „Service- und Dienstleistungsstandort Oderlandstraße“ eine hochwertige Kulisse bietet. Die Entwicklung des Service- und Dienstleistungsstandortes soll sich auf den gewerblich geprägten Mischgebietsflächen und den Gewerbegebietsflächen im Bereich der Fährstraße vollziehen.

Die von der Industrie und dem Gewerbe aufgegebenen Wasserlagen entlang des Oder-Spree-Kanals sollen demgegenüber zunehmend zur Schaffung eines Wohnangebotes genutzt werden.

3.2.5 Einzelhandelskonzept

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 wesentlich durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Auf Grund ihres großen Einzugsgebietes sorgen diese Geschäfte gesamtstädtisch für zahlreiche Besucher und Nutzer und sichern so in der Innenstadt auch Nutzungen, die alleine wirtschaftlich nicht bestehen können. Insoweit könnte mit dem Wegbrechen einzelner Handelssortimente die ausstrahlende Qualität der Standortgemeinschaft stark beeinträchtigt werden.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wird mit dem Bebauungsplan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ für ausgewählte bisher unbeplante Teilflächen des Stadtgebietes festgesetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelsortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unzulässig bzw. nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

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)
Zentrenrelevante 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 Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Zentrenrelevante Sortimente		
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
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, Handarbeiten 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 Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
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 Teppichböden)	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/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)

Begründung zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 32 -02/10
 „Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“

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		
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischen Bedarf und lebenden Tieren
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, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, 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 zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	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 Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel 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
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
	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)

4 Planungs- und Erschließungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet liegt direkt am Oder-Spree-Kanal zwischen den Kanalbrücken Straße der Republik und Beeskower Straße. Hier und im näheren Umfeld waren Betriebe der Versorgungsindustrie angesiedelt. Seit den 1990er Jahren sind verschiedene Industriezweige und die dazugehörigen Flächen brach gefallen.

Um das umgebende Gewerbe in seiner Existenz nicht zu gefährden und gleichzeitig Wohnnutzung möglich zu machen, erfolgt die Entwicklung des westlichen Bereiches des Plangebietes als Mischgebiet, der östliche Teil soll als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Das Mischgebiet wird zudem planerisch in verschiedene Zonen (Teilbereiche) geteilt, die entweder überwiegend durch Wohnnutzung oder überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In ihrer Gesamtheit ergibt sich daraus eine Mischnutzung des westlichen Plangebietsteils. Der östliche Plangebietsteil wird in Bezug auf die überwiegende Wohnnutzung im Mischgebietsteil auf Basis der Abstandsleitlinie zониert.

Für die Neubebauung des westlichen Teiles des Teilbaugebietes MI-6 des Mischgebietes muss die vorhandene Baracke bis in Höhe der Brandwand beseitigt werden.

Hier wird ein neues Baufeld für künftige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt.

Bauliche Erweiterungen für gewerbliche Nutzungen sind auch straßenbegleitend auf der Ostseite der Fährstraße im Gewerbegebiet möglich.

Als südwestlicher Abschluss des Plangebietes ist ein Teilbereich des Mischgebietes mit überwiegender wohnbaulicher Prägung vorgesehen. Da die Reihenhäuser (MI-3) und das Wohn- bzw. Wohn-Geschäftshaus (MI-2) bereits errichtet sind, sind in dem Teilbaugebiet MI-4 nur noch nichtwohnbauliche Nutzungen zulässig.

Die innere Erschließung des Mischgebietes erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (LR 2 bis 5) für die im Plan mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden.

Auch im Gewerbegebiet wird ein Baufeld über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen. Auch hier erfolgte die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche im Plan (LR 1, 8 und 9)

Am Oder-Spree-Kanal wird ein 10-m-Bereich als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, vorgesehen. Diese Fläche ist gemäß der Regelungen der Bauordnung zu begrünen.

Bei der von Bebauung freizuhaltenden Fläche handelt es sich um einen Gewässerrandstreifen. Hier haben die Eigentümer und Nutzungsberechtigten besondere Pflichten entsprechend § 84 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgBWG) und § 11 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG). Dies betrifft insbesondere die Duldung von erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung. Zusätzlich wurde eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des Wasser- und Schifffahrtsamtes (LR 6) auf Teilen dieser Fläche festgesetzt.

Die Teilgebietsflächen MI-1 und MI-5 grenzen in westlicher Richtung an den Oder-Spree-Kanal, welcher in diesem Bereich teilweise zur gewerblichen Hafenanlage ausgebaut ist.

Der Ausübungsbereich der Hafenanlage wird nachrichtlich in der Planzeichnung vermerkt und betrifft die Flächen um den Speicher (MI-1 und MI-5).

Nach den Bestimmungen der bestätigten aktuellen Hafenordnung vom 23.06.1998, zuletzt geändert am 19.07.2005 (Grundlage Landeshafenverordnung), des Vertrages zwischen dem Hafenerbetreiber und dem Wasserstraßenamt vom 08.07.1940 und der Nachgenehmigung des Vertrages durch das Wasserstraßenamt vom 09.05.1950, die den Betrieb und die Nutzung des Hafengebietes regeln, ist es Unbefugten verboten, die Hafenanlagen zu betreten. Die Hafenordnung ist für alle Nutzer und Gäste verbindlich.

Der gewerbliche Hafen ist auf Grund der ihm innewohnenden Verkehrsgefahr nicht für jedermann betretbar, ein Zugang kann mit Zustimmung des Hafenerbetreibers nur den unterwiesenen Personen gewährt werden.

4.2 Erschließung

Die zentrale Erschließung ist über die öffentlich gewidmete Fährstraße gesichert.

Die Errichtung neuer öffentlicher Straßen ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Die Erschließung von Grundstücken, die nicht an der öffentlichen Straße liegen, erfolgt über Privatstraßen, die als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gesichert werden.

Die innere Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt aus Richtung Fährstraße mit dem Anschluss von Trink- und Abwasser an die dortigen zentralen Leitungen.

Der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Oderaue übernimmt die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung für das Plangebiet. Die Elektro- und Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Eisenhüttenstadt.

Hinsichtlich der Abfallentsorgung besteht Anschluss- und Entsorgungszwang gemäß der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Oder-Spree.

In Plangebiet befinden sich weitere unterirdische Leitungen, für die keine mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt werden. Unabhängig von der Festsetzung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bedarf es der privatrechtlichen Sicherung der Leitungen.

Wenn die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer über technische Anlagen (Mulden, Rigolen etc.) erfolgen soll, dann ist nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Erlaubnis mit prüffähigen Unterlagen (insbesondere Auszüge aus dem Baugrundgutachten) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Bei der Planung der Versickerungsanlage ist die DWA-A 138 anzuwenden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung, Zweckbestimmung

Im Plangebiet generell wurden Anlagen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Anlagenliste zur Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, Vergnügungstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten einschließlich zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind in allen Teilbaugebieten untergeordnete Verkaufsstellen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben zur Vermarktung eigener Produkte und Kioske.

Mischgebiet

Als bauliche Nutzung des westlichen Teils des Plangebietes ist das Mischgebiet (§ 6 BauN-VO) festgelegt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die Teilbaugebiete MI-2 bis MI-3 befinden sich in einem Bereich mit einem überwiegenden durch Wohnnutzung geprägten Bereich. Die Teilbaugebiete MI-1, MI-4 bis MI-6 bilden einen überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich.

Zusätzlich zu den o. g. Nutzungen sind im Mischgebiet generell alle Anlagen der Abstandsliste der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Das Plangebiet wird hinsichtlich der nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen gegliedert.

- Überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich (Teilbaugebiete MI-1, MI-4 bis MI-6)

Die Teilbaugebiete MI-1, MI-5 und MI-6 dienen der Sicherung sowie der Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen.

Die Wohnnutzung in den Teilbaugebieten MI-5 und MI-6 beschränkt sich auf Wohnungen, die als Betriebswohnungen einem Betrieb zugeordnet und im Grundbuch als solche gesichert sind und durch Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und/oder Betriebsinhaber genutzt werden. Die Wohnungen sind Nebenanlagen bzw. Nebennutzungen eines Gewerbebetriebes.

Im Teilbaugebiet MI-5 befindet sich der Speicher. Er wurde zur Getreidelagerung genutzt. Eine direkte Landwirtschaftsanlieferung wird - wie derzeit - auch zukünftig ausgeschlossen. Die Be- und Entladeeinrichtungen werden auf die normalen Betriebs- und Geschäftszeiten, d. h. nicht am Wochenende und nicht abends/nachts, begrenzt.

Zu dieser gegenüber der bestehenden BImSchG-Genehmigung atypischen Nutzung wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Landesumweltamt und dem Betreiber der Anlage zur Festschreibung eines erheblich reduzierten Betriebes geschlossen.

Der öffentlich rechtliche Vertrag wurde am 15.08.2005 unterzeichnet.

Der jetzige und zukünftige Status der Nutzung Getreideumschlag und -lagerung im Speicher wird durch diese Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Anlage und dem Landesumweltamt so angepasst, dass die bisher auf der Grundlage der erteilten Genehmigung nach BImSchG geltende Betriebserlaubnis dergestalt eingeschränkt wird, dass der jetzige und zukünftige mischgebietsverträgliche Betriebsumfang für den Getreideumschlag und die Getreidelagerung verbindlich festgeschrieben wird.

Zudem befinden sich die Teilbaugebiete MI-5 und MI-1 in einem gewerblichen Hafen. Hier gilt eine Hafenordnung.

Im Teilbaugebiet MI-1 sind nur Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Denkbar wäre hier die Errichtung eines Bootshauses. Diese starke Beschränkung der baulichen Nutzung ist auf Grund der Nähe der Fläche zum über 47 m hohen Speicher notwendig. Die Nutzungseinschränkung bildet die Voraussetzung für die Reduzierung der Abstandsfläche von 0,4 H auf 0,25 H.

Für das Teilbaugebiet MI-4 ist vorrangig eine gewerbliche Nutzung vorgesehen; eine Wohnnutzung wird hier generell ausgeschlossen. Eine Baugenehmigung für ein Büro- und Ge-

schäftshaus wurde im Jahre 2006 erteilt. Mit den Baumaßnahmen wurde aber bisher noch nicht begonnen.

Einerseits befindet sich das Baugrundstück unmittelbar angrenzend an der Zufahrt zum Einzelhandelszentrum „Kaufland“, andererseits auch unmittelbar an einem bisher nicht baulich genutzten Teil des Gewerbegebietes. Aus diesem Grund ist der Ausschluss der Wohnnutzung in diesem Teil aus Gründen des Immissionsschutzes zwingend erforderlich.

- Überwiegend durch Wohnnutzungen geprägter Bereich (Teilbaugebiete MI-2 und MI-3)
 Die Festsetzungen dienen einerseits der Sicherung des Bestandes der Wohnnutzung in den Reihenhäusern (MI-3) und der Sicherung des Bestandes des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses im MI-2. Gleichzeitig eröffnen sie die Möglichkeit der Umnutzung des Wohn- und Geschäftshauses zum Wohnhaus.

Mit der nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO getroffenen Gliederung des Mischgebietes in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Prägung sowie 6 Teilbaugebiete werden die im Mischgebiet zulässigen Nutzungen in ein Verhältnis zueinander gesetzt.

Es handelt sich dabei um eine kleinräumige Teilung. Die Einzelflächen haben kein eigenes städtebauliches Gewicht. Die Gliederung ist notwendig, da das Plangebiet und der Umgebungsbereich bereits weitgehend bebaut bzw. genutzt und für Neuansiedlungen nur noch begrenzte Möglichkeiten vorhanden sind.

Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmschG) formulierten Planungsgrundsätze eingehalten werden.

Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen können so vor unzulässig nah heranrückender Wohnbebauung geschützt werden. In den sich aus dem Abstandserfordernis ergebenden Zwischenräumen wurden weniger schutzbedürftige Nutzungen vorgesehen. Gleichzeitig darf die vorhandene Wohnnutzung durch die gewerblichen Nutzungen nicht wesentlich gestört werden.

Übersicht über die zulässigen Nutzungen in den jeweiligen Teilbaugebieten

	Nr. 1	Nr. 2	Nr. 3	Nr. 4	Nr. 5	Nr. 6	Nr. 7	Nr. 8
MI-1	---	---	---	---	X	---	---	---
MI-2	X	X	X	X	X	---	---	---
MI-3	X	X	X	---	X	---	---	---
MI-4	---	X	X	X	X	---	---	---
MI-5	---	X	X	X	X	---	---	---
MI-6	---	X	X	X	X	---	---	---

Legende:

- Nr. 1 Wohngebäude
 - Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude
 - Nr. 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe (außer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten der Nahversorgung)
 - Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe (außer Betriebsarten der Abstandsleitlinie und UVP-pflichtige Betriebe)
 - Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Nr. 6 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten
 - X Nutzung ist zulässig
 - Nutzung ist unzulässig
 -
- * Wohnungen für Betriebsangehörige (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sind zulässig

Gewerbegebiet

Gewerbebetriebe dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Im Gewerbegebiet wurde die ausnahmsweise zulässige Nutzung Nr. 3 (Vergnügungsstätte) ausgeschlossen.

Zusätzlich erfolgte eine Zonierung des Gewerbegebietes. Während im westlichen Teil des Gewerbegebietes Betriebe und Anlagen der Abstandsleitlinie nicht zulässig sind (GE-1), sind im östlichen Teil des Gewerbegebietes auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig (GE-2). Dieser Teil befindet sich in einer Entfernung von 100 m zum überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich des Mischgebietes. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden im GE-1 allgemein zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und einen Anteil von 20 % der Geschossfläche des Gewerbebetriebes nicht überschreiten. Im GE-2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter weiterhin nach § 8 Abs. 3 BauNVO nur als Ausnahme zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Teilbereich des Mischgebietes, der durch überwiegende Wohnnutzung geprägt ist (MI-2 und MI-3), auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt.

Die GRZ wird für den Teilbereich des Mischgebietes, der durch überwiegende gewerbliche Nutzungen geprägt ist (MI-1, MI-4, MI-5 und MI-6) auf 0,4 bzw. 0,5 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet beträgt die Grundflächenzahl 0,6.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 von Hundert, höchstens jedoch bis maximal 0,8, möglich.

Die bebaubaren Flächen werden durch Baufenster, die durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 2 BauNVO begrenzt werden, markiert.

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, allgemein zulässig, außer im Bereich entlang des Oder-Spree-Kanals.

Hier wird ein 10,0 m breiter Streifen am Oder-Spree-Kanal als von Bebauung freizuhalten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Auf dieser Fläche sind nur untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zulässig. Der Uferrandbereich zum Oder-Spree-Kanal wäre ohne diese getroffene Festsetzung mit, Garagen, Stellplätzen und Nebengebäuden usw. bebaubar. Die Flächen entlang des Oder-Spree-Kanals sollen auf Grund ihrer besonderen Bedeutung für den Immissionsschutz, das Landschaftsbild und im Bereich vor dem Speicher auch aus Gründen des Denkmalschutzes als unverbauter Uferbereich entwickelt werden.

Lediglich im Bereich des gewerblichen Hafens sind technische Anlagen, die dem Betrieb des Hafens dienen, auch im 10-m-Bereich zulässig.

Nach § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen im 10-m-Uferbereich einer gesonderten Genehmigung nach Wasserrecht.

5.1.3 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung erfolgt über die Fährstraße.
Der Grünstreifen östlich der Fährstraße wird nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.
In diesem Grünstreifen befinden sich Versorgungsleitungen und die Straßenbeleuchtung.
Die Errichtung von weiteren öffentlichen Straßen zur inneren Erschließung der Teilbaugebiete ist nicht geplant.

5.1.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Da auf eine innere öffentliche Erschließung der Teilbaugebiete verzichtet wird, bedarf es umfangreicher Regelungen zu mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen. Alle im Folgenden aufgeführten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen liegen außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen. Eine Bebauung der Flächen mit baulichen Anlagen oder Gebäuden ist daher ausgeschlossen. Diese mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind nur mit Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen überbaubar. Damit ist die Zugänglichkeit zu Leitungen jederzeit gewährleistet.

- LR 1 Hierbei handelt es sich um Flächen für eine mögliche und erforderliche Erschließung des Flurstückes 618 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Die zu belastende Fläche umfasst Teilflächen der Flurstücke 25/48 und 560 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt.
- LR 2 Diese zu belastende Fläche sichert die Erschließung und Zugänglichkeit zu den Teilbaugebieten MI-6 und MI-2 und dem Hafen (MI-1 und MI-5). Sie stellt die jetzt bereits vorhandene Zufahrt zum Speicher, dem Hafen und dem Wohn- und Geschäftshaus bzw. dem Wohnhaus sicher und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1043, 1232, 25/35 und 1059 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Des Weiteren dient die Fläche der Sicherung vorhandener und neu zu verlegender Trinkwasser-, Abwasser-, Elektro- und Telefonleitungen.
- LR 3 Diese zu belastende Fläche sichert die Erschließung und Zugänglichkeit zum Hafen (MI-1 und MI-5) und umfasst Teilflächen der Flurstücke 1059 und 951 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Des Weiteren dient sie der Verlegung erforderlicher Trinkwasser-, Abwasser-, Elektro- und Telefonleitungen.
- LR 4 Diese zu belastende Fläche sichert die Erschließung und Zugänglichkeit zum Teilbaugebiet MI-1 und umfasst Teilflächen des Flurstückes 1059 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Des Weiteren dient es der Verlegung erforderlicher Trinkwasser-, Abwasser-, Elektro- und Telefonleitungen.
- LR 5 Über diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche wird die Erschließung und Zugänglichkeit zur Reihenhausbebauung MI-3 sowie der Teilbaugebiete MI-1 und MI-4 gesichert. Sie umfasst Teilflächen der Flurstücke 1143 und 1151 der Flur 1, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Des Weiteren dient sie der Sicherung vorhandener Trinkwasser-, Abwasser-, Elektro- und Telefonleitungen.
- LR 6 Seitens des Wasser- und Schifffahrtsamts (WSA) besteht die Absicht, die Uferbefestigung (Steinschüttung der Böschung) des Oder-Spree-Kanals innerhalb der nächsten 10 Jahre zu erneuern. Dazu wird für die Baumaßnahme ein 5,0 m breiter Streifen im Bereich der geböschten Uferbefestigung ab Oberkante der Kanalböschung benötigt, welcher als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche gesichert wird.

LR 7 - LR 9

Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen dienen der Sicherung von vorhandenen Trinkwasser-, Abwasser, Elektro- und Telefonleitungen.

LR 10 Diese mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche dient der Sicherung der Erreichbarkeit von Wasserentnahmestellen am Oder-Spree-Kanal und der Sicherung einer Elektroleitung.

5.1.5 Lärmschutz

Durch die im Plangebiet neu geplanten gewerblichen Nutzungen muss sichergestellt werden, dass in der Summe die Schallabstrahlung zusammen mit allen bereits vorhandenen gewerblichen Geräuschimmissionen (Vorbelastung) an dem maßgeblichen Immissionsort – gemessen 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster – am Tage und in der Nacht die festgelegten Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.

Dies ist sichergestellt, wenn der Beurteilungspegel der neuen Anlage 15 dB unterhalb des Immissionsrichtwertes liegt.

Um dies zu erreichen, wurde das Gewerbegebiet gemäß der Abstandsliste der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg gegliedert.

Die vorgesehenen Festsetzungen für die Einschränkungen in einzelnen Teilgewerbegebieten (nach der Abstandsleitlinie) sind ausreichend durch eine verträgliche und vollziehbare Planung zu erreichen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen ist die im Textteil getroffene bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Abstandsflächen erforderlich.

Die südliche Abstandsfläche des Speichers wird von 0,4 H auf 0,25 H reduziert. Diese Reduzierung ist nur in Anbetracht dessen, dass sich die Fläche innerhalb des Bereiches mit einer überwiegenden gewerblichen Prägung befindet und zudem die Nutzung des Baufeldes im Teilbaugebiet MI-1 stark eingeschränkt ist, möglich. Ohne die Reduzierung der Abstandsfläche wäre eine Bebaubarkeit des Teilbaugebietes MI-1 nur stark eingeschränkt möglich.

Diese Vorgehensweise ist vertretbar, da die entsprechende Südwand des Speichers keinerlei Öffnung aufweist und auf Grund des Denkmalschutzes und der baulichen Konstruktion des Speichers (Silo) auch zukünftig keinerlei Öffnungen möglich sind. Des Weiteren liegt der Speicher nördlich des Baufeldes im Teilbaugebiet MI-1. Für die Bebauung bestehen somit genügend Möglichkeiten zur Schaffung der erforderlichen Belichtung und Belüftung.

5.3 Hinweise

Die Hinweise erhalten Hinweise über den Umgang mit Mutterboden und auf die Vorschriften zur Fällung der Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt, die Notwendigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Umgang mit Bodendenkmalen.

Besondere Hinweise sind bei der Erschließung von Grundstücken, die nicht an öffentlichen Straßen liegen erforderlich. Hier sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr zu beachten.

Bei Bauvorhaben mit einem erhöhten Löschwasserbedarf – dies sind Bauvorhaben mit Gebäuden über 3 Geschossen mit weichen Bedachungen und mit Umfassungen, die weder feuerbeständig noch feuerhemmend sind (mittlere Brandausbreitungsgefahr) – kann der Löschwasserbedarf nicht ausschließlich über das Trinkwassernetz gesichert werden. Für diese Bauvorhaben sind weitere Löschwasserentnahmemöglichkeiten zu erschließen (z. B. Entnahme aus dem Oder-Spree-Kanal oder Anlage von Löschwasserteichen). Dabei wird darauf hingewiesen, dass der Tatbestand der Gewässerbenutzung, das Entnehmen und das Ableiten von Wasser aus oberirdischen Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 WHG, auch bei der Entnahme von Löschwasser gegeben ist. Es muss deshalb gemäß § 8 Abs. 1 WHG eine Erlaubnis beantragt werden.

Baugenehmigungen werden nur erteilt, wenn die ausreichende Löschwasserversorgung für das beantragte Bauvorhaben nachgewiesen wurde. Ist 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.

Für den Bereich des Hafens existiert eine Hafenordnung.

Des Weiteren wird gesondert auf die Regelungen des § 84 des Brandenburgischen Wassergesetzes und des § 11 des Bundeswasserstraßengesetzes hingewiesen.

Als weiterer Hinweis wird auf das Vorhandensein von umfangreichem Leitungsbestand, der teilweise umverlegt werden muss, verwiesen. Für einen Teil der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Teilbaugebiete des Gewerbegebietes und der Teilbaugebiete MI-5 und MI-6 des Mischgebietes ist die Rechtsträgerschaft nicht geklärt.

6 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,18 ha.

Flächenbilanz:

	Gesamtfläche	überbaubare Grundfläche
	in m ²	in m ²
Plangebietsfläche	31.800	
Straßenfläche Fährstraße	1.850	
Fläche für Versorgungsanlagen	50	
Bauflächen	29.900	15910
davon Mischgebiet	13.950	
MI-1	700	280
MI-2	1.610	644
MI-3	3.780	1.512
MI-4	290	116
MI-5	3.200	1.600
MI-6	4.370	2.185
Gewerbegebiet	15.950	
GE-1	6.300	3.780
GE-2	9.650	5.790

7 Wesentliche Auswirkungen

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

Durch den Aufstellungsbeschluss ist 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 Umsetzung der Rechtsgrundlage (Bebauungsplan) soll das Gebiet durch schrittweise Beseitigung der städtebaulichen Missstände 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, 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.

Anlage 1

Hafenordnung

FB 2.2/902a/B₀

30. Juni 2005

§ 1 Geltungsbereich

1. Diese Hafenordnung gilt für den nachfolgend benannten Hafen- und Umschlagsplatz

Eisenhüttenstadt.

Betreiber: RHG-Agrarzentrum
Fürstenwalder Futtermittel-Getreide-Landhandel GmbH
Lindenstraße 45
15517 Fürstenwalde
Tel. 03361/553-0

2. Diese Hafenordnung regelt den Betrieb und die Nutzung des Hafens sowie des Hafengebietes und der Hafenanlagen. Sie legt Besonderheiten des Verhaltens und die für die Sicherheit und den Brandschutz erforderlichen Regelungen fest.
3. Diese Hafenordnung ist verbindlich für die Nutzer des Hafens sowie für die Hafenbeschäftigten und Gäste.
4. Grundlage dieser Hafenordnung ist die Landeshafenverordnung (GVBl. Teil I Nr. 13 vom 18.04.1997) in Verbindung mit den darin genannten Rechtsvorschriften des Landes Brandenburg und des Bundes.

§ 2 Hafengrenzen

Das Gebiet des Hafens ist in der Anlage 1 farblich gekennzeichnet.

§ 3 Betriebsaufsicht

1. Die Betriebsaufsicht obliegt dem Hafenleiter. Er ist verantwortlich für die Aufrechterhaltung des Hafenbetriebes und der Sicherheit im Hafen.

Hafenleiter: Jürgen Heine
Lager Eisenhüttenstadt
Fährstraße 30 e
15890 Eisenhüttenstadt
Tel. 03364/63537

privat : Fährstraße 27
15890 Eisenhüttenstadt
Tel: 03364/732045



§ 4 Betrieb und Nutzung des Hafens

1. Meldepflichten

Es besteht grundsätzlich eine An- und Abmeldepflicht für Land- und Wasserfahrzeuge vor oder unverzüglich nach Ankunft im Hafengebiet. Die Meldung erfolgt beim Hafenleiter.

2. Der Hafenleiter ist über besondere Vorfälle (Schäden am Fahrzeug bei oder nach dem Einlaufen/Einfahren, Verunreinigung des Gewässers, Freiwerden gefährlicher Güter) unverzüglich zu informieren.

3. Verkehr, Umschlag, Lagerung

Im gesamten Hafengebiet ist eine Höchstgeschwindigkeit für Landfahrzeuge von 10 km/h festgelegt.

Bei Ladearbeiten während der Dunkelheit ist die Beleuchtung jeweils neu aufzubauen. Die tragbare Beleuchtungseinrichtung befindet sich in der Schaltwarte des Silos.

Die Stromentnahmestelle für die Schiffsversorgung kann nur zusätzlich bereit gestellt werden.

Alle Personen, die sich im Hafengebiet aufhalten, haben die vorgesehenen Fuß- und Überwege zu nutzen.

§ 5 Allgemeine Verbote

Der Hafen, das Hafengebiet und die Hafenanlagen können von jedermann im Rahmen Vorschriften dieser Hafenanordnung, nach gesonderter Absprache mit dem Hafenleiter, genutzt werden.

Es ist verboten, u n b e f u g t

1. die Hafenanlagen zu betreten;
2. Wege, Straßen sowie Betriebs- und Signaleinrichtungen des Hafens und der Bahnanlagen zu benutzen, in oder außer Betrieb zu setzen;
3. unter Einfluß von Rauschmitteln das Hafengebiet und die Fahrzeuge zu betreten;



153

- 3 -

§ 6 Besondere Vorschriften für den Transport, Umschlag und Lagerung von gefährlichen Gütern

Es werden keine gefährlichen Güter im Sinne der Gefahrgutverordnung umgeschlagen.

§ 7 Umweltschutz

1. Die Entsorgung aller Schiffsabfälle und des Hausmülls auf dem Hafengelände ist untersagt.
2. Die Begasung von Wasserfahrzeugen im Rahmen der Schädlingsbekämpfung obliegt dem Schiffseigner und darf nur mit gesonderter Genehmigung des Amtes für Arbeitsschutz und Sicherheitstechnik Frankfurt/Oder durchgeführt werden.

§ 8 Sicherheit und Brandschutz

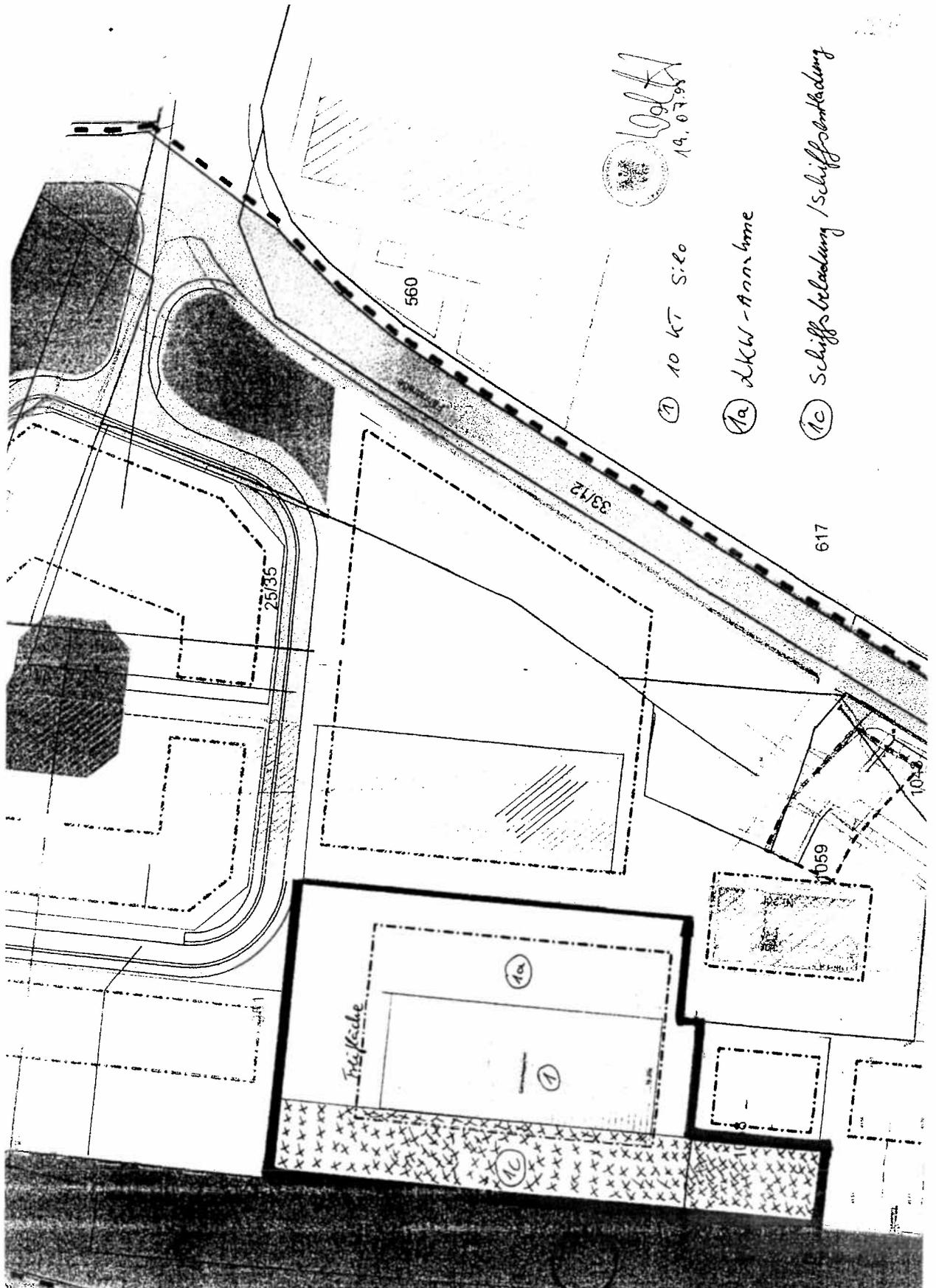
1. Im Havarie- und Gefahrenfall sind die zu informierenden Personen und Dienststellen gemäß dem in der Schaltwarte des Silos vorliegenden Benachrichtigungsplan zu unterrichten.
2. Rettungsmittel (Rettungsring) werden mit Beginn der Lade- und Umschlagsarbeiten bereit gestellt.
3. Feuerlöscher und 1. Hilfe-Kasten befinden sich in der Schaltwarte des Silos.
4. Das Rauchen bzw. der Umgang mit offenem Feuer ist auf dem gesamten Betriebsgelände generell verboten.

Fürstenwalde, 23.06.98


.....
Hafenbetreiber


.....
genehmigende Behörde

Begründung zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 32 -02/10
„Gewerbe- und Mischgebiet Fährstraße“



Anlage 2

ÖFFENTLICH - RECHTLICHER VERTRAG

zwischen RHG Agrarzentrum Fürstenwalder Futtermittel Getreide
Landhandel GmbH & Co. KG
Lindenstraße 45
15517 Fürstenwalde
- im Folgenden Antragsteller genannt -
vertreten durch die Geschäftsführer Herrn Bock und Herrn Zillmann

und dem Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung Ost
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)
vertreten durch den Abteilungsleiter Herrn Geißler

wird Folgendes vereinbart:

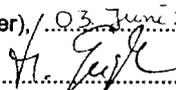
1. Die Fa. RHG Agrarzentrum Fürstenwalder Futtermittel Getreide Landhandel GmbH & Co. KG verpflichtet sich, die auf dem Grundstück Fährstraße 30, e in 15890 Eisenhüttenstadt, Flur 1, Flurstücke 951, 25/30, 25/10, 18/5 befindliche offene oder unvollständig geschlossene Anlage zum Be- und Entladen von Schüttgütern, die in trockenem Zustand stauben können, ab dem 01. August 2005 so zu betreiben, dass je Tag weniger als 400 Tonnen Schüttgüter bewegt werden.

Von dem genannten Zeitpunkt an ist ein Betrieb der Anlage im genehmigungsbedürftigen Umfang entsprechend Nr. 9.11 des Anhanges der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV) nicht zulässig.

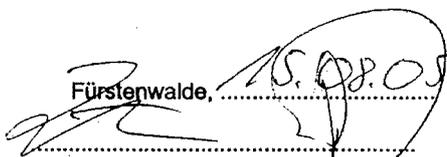
2. Die Fa. RHG Agrarzentrum Fürstenwalder Futtermittel Getreide Landhandel GmbH & Co. KG unterwirft sich wegen der unter Punkt 1 genannten Verpflichtung der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Abs. 1, Satz 1 Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Brandenburg.

Erläuterung

Mit der Unterwerfung gemäß Pkt. 2 erklären Sie sich bereit, dass das Landesumweltamt Brandenburg ohne vorherige Klage die Verpflichtung gemäß Punkt 1 mit den Mitteln des Verwaltungszwangs durchsetzen kann.

Frankfurt (Oder), 03. Juni 2005

.....
Herr Geißler
Abteilungsleiter Regionalabteilung Ost

Landesumweltamt Brandenburg
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (O)

Fürstenwalde, 15.08.05

.....
Herr Bock, Herr Zillmann
Geschäftsführer

RHG Agrarzentrum Fürstenwalder Futtermittel Getreide Landhandel GmbH & Co. KG
Lindenstraße 45
15517 Fürstenwalde

Anlage 3

Auszug aus dem
Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBl. I, S. 962; 2008 I, S. 1980),
zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung vom 27.04.2010 (BGBl. I, S. 540)
Der § 11 lautet:

§ 11 Besondere Pflichten im Interesse der Unterhaltung

- (1) Soweit es zur Unterhaltung einer Bundeswasserstraße erforderlich ist, haben die Anlieger und die Hinterlieger nach vorheriger Ankündigung zu dulden, dass Beauftragte des Bundes die Grundstücke betreten, vorübergehend benutzen und aus ihnen Bestandteile entnehmen, wenn diese sonst nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten beschafft werden können.
- (2) Die Anlieger haben das Bepflanzen der Ufer zu dulden, soweit es für die Unterhaltung der Bundeswasserstraße erforderlich ist. Die Anlieger können durch Verfügung der Behörden der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes verpflichtet werden, die Ufergrundstücke in erforderlicher Breite so zu bewirtschaften, dass die Unterhaltung nicht beeinträchtigt wird; sie haben bei der Nutzung die Erfordernisse des Uferschutzes zu beachten.
- (3) Entstehen durch Handlungen nach Absatz 1 oder 2 Schäden, hat der Geschädigte Anspruch auf Schadenersatz.
- (4) Der Inhaber einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung (§ 31) hat ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden, dass die Ausübung der Genehmigung durch Arbeiten zur Unterhaltung vorübergehend behindert oder unterbrochen wird. Auf die Interessen des zur Duldung Verpflichteten ist Rücksicht zu nehmen.

Anlage 4

Auszug aus dem
Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBl.I/05, S.50),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I, Nr. 28)

Der § 84 lautet:

§ 84

Besondere Pflichten im Interesse der Gewässerunterhaltung, Gewässerschutzstreifen (zu § 30 WHG)

(1) Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Gewässers und Anlieger haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen am Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferbereiche in einer Breite entsprechend § 87 Abs. 1 Satz 3 so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie haben ferner zu dulden, daß diese Uferbereiche im Interesse der naturnahen Entwicklung der Gewässer standorttypisch bepflanzt werden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

(2) Die Anlieger und Hinterlieger haben das nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässige vorübergehende Lagern und das Einebnen des Aushubs und Mähguts auf ihrem Grundstück zu dulden, soweit dadurch die bisherige Nutzung nicht dauernd beeinträchtigt wird.

(3) Die Inhaber von Rechten und Befugnissen haben zu dulden, daß die Ausübung vorübergehend behindert oder unterbrochen wird, soweit es die Unterhaltung des Gewässers erfordert.

(4) Alle nach den Absätzen 1 bis 3 beabsichtigten Arbeiten und Maßnahmen sind dem Duldungspflichtigen rechtzeitig anzukündigen.

(5) Entstehen durch Handlungen nach den Absätzen 1 und 3 vermeidbare Schäden, so hat der Geschädigte Anspruch auf Schadenersatz gegen den Unterhaltungspflichtigen. § 86 Abs. 2 gilt entsprechend.

(6) Das für die Wasserwirtschaft zuständige Mitglied der Landesregierung kann das Verhalten im Gewässerschutzstreifen für Gewässer oder Gewässerabschnitte durch Rechtsverordnung regeln, soweit es die Bewirtschaftungsziele nach den §§ 25a, 25b Abs. 1, § 25d Abs. 1 und § 33a WHG sowie nach den §§ 1 und 24 erfordern, das Maßnahmenprogramm entsprechende Anforderungen enthält oder es zur Vermeidung oder Verminderung von Schadstoffeinträgen erforderlich ist. Der Gewässerschutzstreifen hat in der Regel eine Breite von zehn Metern an Gewässern I. Ordnung und fünf Metern an Gewässern II. Ordnung; er kann auch in einer abweichenden Breite festgelegt werden, soweit es die örtlichen Verhältnisse erfordern. Werden durch eine Bestimmung der Rechtsverordnung erhöhte Anforderungen gesetzt, gilt § 16 Abs. 2 und 3 Satz 1 bis 6 entsprechend. Begünstigter ist das Land.