

Bestand

Darstellung ohne Festsetzungscharakter
Höhenangaben innerhalb des Planungsbereiches HN
Umrechnungsfaktor zu DIN EN 92-2

- Holzmaat
- Lampe auf Stahlrohrmast
- Schacht, Kanaldieckel
- Gully freilegend
- Unterflurhydrant
- Schieber TW
- Schieber Gas
- Merkmal
- Schaltkasten
- Hinweisstafel
- Verkehrsampel
- Kilometerstein
- Wiese, Weide
- Gehölz, Büsche
- Zaun
- Mauer
- Laubbbaum freistehend
- Nadelbaum freistehend

Leitungsbestand wurde graphisch vom Architekten übertragen. Bei weiterführenden Planungen Bestand der Leitungsträger verwenden. Gelbes Linienwerk wurde nur Leitungen die Auswirkungen auf Festsetzungen des Bebauungsplanes haben.

0 25 50 75 100m

Art der bautechnischen Nutzung		Umgrünung von Flächen mit Bäumen für Befestigungen und für die Erhaltung von Böden, Strohrechen und sonstigen Befestigungen sowie von Gewässern	
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetz (BauG), § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetz (BauG)			§ 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetz § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetz
Allgemeine Wohngebiete	WA		
Mischgebiete	M		
Gewerbegebiete	GE		Anpflanzen von Bäumen
eingeschränkte Gewerbegebiete	GEe		Erhaltung von Bäumen
Nutzung der bautechnischen Nutzung		Naturdenkmal Kennzeichnung	
Grundflächenindex z.B. Zahl der Vollgeschoße des Hochhauses z.B. Traufhöhe z.B.	0,4 III 0,00m HN	Erhaltung von Bäumen bis zum natürlichen Abgang (einschließlich aller Nebensprosse)	
Baugewässer, Baulandflächen, Baugewässer	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetz § 9 Abs. 1 Nr. 22 Baugesetz	Grundflächenindex	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
Offene Bauweise	o	Flächenbezeichnung	F1...
abweichende Bauweise	a	öffentliche Flächen	
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig		sonstige Flächenbezeichnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetz
Baugeweise		Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu benutzende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
Verkehrsflächen		Dienstbarkeit	D1...
Verkehrsflächen		Abgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Umweltschutzgesetzes	
Strassenverkehrsflächen	S1...	Lärmschutzbereich	L1, L2, L3, L4
Strassenverkehrsflächen		Umgrünung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden ernstlich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	
Verkehrsfähigkeit besonderer Zweckbestimmung		Grenz des rechnerischen Geltungsbereiches des Baugebietes	
Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich	V	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Mößes der Nutzung innerhalb des Bereichs eines Baugebietes	
Zweckbestimmung Gewerbe- und Wohngebiete	G+W	Planung der Nutzung der Baugebiete und Flächen zur Baulichen Nutzung zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
Flächen für die Verwirklichung von Baugebieten und Flächen zur Baulichen Nutzung		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Strohrechen und sonstigen Befestigungen	
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 1 Nr. 22 Baugesetz		Schallschutzwand	
Zweckbestimmung Elektrizität		Darstellung ohne Flächenbezeichnung	
Zweckbestimmung Entwässerung		Vorstellung ohne Flächenbezeichnung	
Planung der Nutzung der Baugebiete und Flächen zur Baulichen Nutzung		Vorstellung ohne Flächenbezeichnung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 1 Nr. 22 Baugesetz		Vorstellung ohne Flächenbezeichnung	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Strohrechen und sonstigen Befestigungen		Vorstellung ohne Flächenbezeichnung	
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetz			

- a) 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO
 - a) In den Wohngebieten 7 und 10 sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig
 - b) In den Mischgebieten 1, 2, und 9 sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6, 7, 8, zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig
 - c) In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig
 - d) In den eingeschränkten Wohngebieten 1.1 und 8 sind Nutzungen und Betriebe zulässig, die das beschriebene Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
 - e) In den Wohngebieten GE 7 und GE 10 sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, die dem Schutzzweck des öffentlichen Anlages und des anlagenbezogenen Verkehrs so begrenzt sind, dass der Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden von 65dB (A)m2 tags und 50dB (A)m2 nachts nicht überschritten wird.
- 2. überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Abs. 5 BauNVO
 - a) In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 5 sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig.
- 3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO
 - a) Für das Gewerbegebiet 10 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausfronten darf mehr als 50m, aber nicht mehr als 120m betragen
- 4. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG
 - a) Ein- und Ausfahrten von der Verkehrsfläche 55 sind nicht zulässig.
 - b) Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen (außer den bereits gewidmeten Straßen Bräunnenmühle, An den Seefischen und Schuberstraße) sind der Straßenkörper Gemeindeland und der Verkehrsraum besonderer Zweckbestimmung eigenständige Geh-/ Radwege – sind der Straßenkörper sonstige öffentliche Straßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG

DT: Ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger Abwasser und Regenwasser wird mit einer Korridorbreite von 4m festgesetzt.

6. Gründungsfreilflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauBG i. V. m. BmtoSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

a) Auf der Fläche F5, der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt ist, wird die Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Stützbaum, mit einem festem Anker, mindestens ein ständergerechten Höhen aus mindestens 70 v.H. vorgeschrieben. Je qm zu beplanzendes Fläche soll 1 Strauch unter Freilhaltung der Baumstauden gepflanzt werden.

b) Auf den Flächen F6, F7 und F8, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt sind, wird die Pflanzung einer Hecke mit der Baumstammhöhe ab 1,50 festsetzen. Die Abstände von Grundstückszufahrten von maximal 3 m Breite im Bereich der Hecke ist zulässig

c) Auf den Flächen F2, F3 und F4 mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen wird die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Die für die Erhaltung eines geschlossenen Gehölzbestandes Pflanzung müssen Neu- und Ergänzungspflanzungen in diesem Bereich sind mit Laubgehölzen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 1,5 m durchzuführen.

d) Je Baugrundstück in Wohngebieten (WA) und je angefangene 800 qm überbaubare Fläche in Gewerbe- und Mischgebieten (GE, GEe und MI) ist ein Baum (Pflanzenquallität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12 – 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 4 m) zu pflanzen. In Wohngebieten (WA) sind immer – bis mittelgroßen Laubbäume zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden

e) Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken in Wohngebieten (WA) muss mindestens 20 % betragen. Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den zu begründenden Grundstücksflächen der sonstigen Baugebiete (MI, GE, GEe) muss mindestens 40 % betragen.

f) Auf der Fläche F9, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen festgesetzt ist, sind Strauchpflanzungen anzulegen (Endhöhe mindestens 4 m). Je 2 qm zu beplanzendes Fläche soll 1 Strauch gepflanzt werden.

g) Südlich der Fahrbahn der Straße S2 (an den Seefischen) sind als Baumreihe mindestens 40 Stk. Bäume als Hochstamm der nachfolgend genannten Arten mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freilhaltung der Bereiche von Aufmindungen und Zufahrten in einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdrichtungen zu schützen. Ver- und Entsorgungslösungen sind außerhalb des Pflanzstreifens einzuräumen. Eine der folgenden Arten ist einheitlich für die gesamte Baumreihe zu verwenden:- Resisto-Ulmre- Birke (Betula pendula)– Feldahorn (acer campestre)– Winterlinde i. S. (Tilia cordata 'Ranchio')

h) Im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße S5 sind als Alleé mindestens 85 Stk. Bäume der Art Platane (Platanus x hispanica) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freilhaltung der Bereiche von Aufmindungen und Zufahrten in einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdrichtungen zu schützen. Ver- und Entsorgungslösungen sind außerhalb des Pflanzstreifens einzuräumen

7. Zuordnungsfestsetzungen (§§10 Abs.3 und 9 Abs.1a BauBG i.V.m.§135a Abs.2 Satz 1 BauBG)

a) Den Eingriffen in den Baumbestand im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete (WA) werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

- Baumeihe der Straße S2 "an den Seefischen"
- Ergänzungspflanzungen an der Straße S4 "Birnbäumeumühle"
- Ergänzungspflanzungen an der Straße S8 einschließlich Geh- und Radwegeanbindung an die Straße S5.

b) Den Eingriffen in den Baumbestand, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen (S3 und S3.1 einschließlich Geh- und Radwegeanbindung an die Straße "Birnbäumeumühle") verursacht werden, werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

- Baumeihe an der Straße S2 "an den Seefischen".

c) Den Eingriffen in den Baumbestand, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen (S5 und S6) verursacht werden, werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

- Alleepflanzung an der Straße S5.

8. Öffliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauBG und § 81 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung

a) In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4 und 5 sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.

b) In den allgemeinen Wohngebieten außer der Grenze zum Mischgebiet 1 und 2 wird die maximale Höhe der Ertragsfläche LPBW mit mindestens 12m festgesetzt. Die Eingriffe sind, sofern sie nicht durch eine Hecke gebildet werden, transparent auszuführen

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmwirkungen im Sinesdes Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG

a) Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Auenhaufsträume in Wohnungen) innerhalb der Lärmgepöbelgrenze LPBG haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} an der straßenzugewandten Seite der Straße An den Seefischen und der Birnbäumeumühle von 35 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

b) Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Auenhaufsträume in Wohnungen) innerhalb der Lärmgepöbelgrenze LPBG haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß R_{w, res} an der straßenzugewandten Seite der Straße Birnbäumeumühle von 40 dB aufzuweisen. An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

c) Die Lärmstrahlungswand wird mit einer Höhe von mindestens 2,5m festgesetzt. Die Oberkante liegt im östlichen Bereich bei 59,5mNN und steigt bis auf 63,5mNN im westlichen Bereich .

Hinweise

a) Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 5 werden Bodendenkmale vermutet. Auf die

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.1996. Die örtlichkeitsbezogene Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.05.1996.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 A Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch beteiligt worden.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 02.05.1996 bis zum 01.07.1996 durchgeführt worden.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind zum Schreiben vom 16.10.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 1.10.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), die Begründung und der Entwurf des Flächennutzungsplanes haben in der Zeit vom 23.10.2003 bis zum 24.11.2003 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 15.10.2003 örtlich bekannt gemacht worden.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

runkrantf (Öder), den
Siegel Leiter des Katasteramtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung genehmigt.

§ 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 214; zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2503) i.V.m. § 10 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Gemeindeverfassung vom 15.10.1993, GB. I S. 396; in der derzeit geltenden Fassung) u.d. 18 Brandenburgische Bauordnung (BBauO) in der Fassung vom 16. Juli 2003, BGBl. I S. 1010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Stadtsd., den
Siegel Genehmigungsbehörde

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsmäßigen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom auf Grundlage der Hinweise erfüllt. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom bestätigt.

runkrantf (Öder), den
Siegel Unterschrift

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom - ergänzt durch den Einheitsentschluss vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12, 246 A Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgereift.

runkrantf (Öder), den
Siegel Der Oberbürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auch die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweisung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf die Möglichkeit und Erläutern von Entscheidungsgesprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den
.....

Siegel Unterschrift

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137; zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BaunVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichungsverordnung 1990 – (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg – Brandenburgisches Naturschutzgesetz – (BgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002, GVBl. I S. 62)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Entlastung der Kommunen von pflichtigen Aufgaben vom 04. Juni 2003, GVBl. I S. 172, 174)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999, GVBl. I S. 211 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.07.2002, GVBl. I S. 62)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 geändert durch Artikel 68 des Gesetzes vom 21.08.2002, BGBl. I S. 3322)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 zuletzt geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.12.2002, bekannt gemacht am 18.06.2003

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Bebauungsplan BP - 06 - 014 "An der Birnbaumsmühle" Frankfurt (Oder)

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeitungsstand 17.06.2004

Inhalt :

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes	3
2.1. Abgrenzung	3
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Entwicklung des Gebietes	4
2.4. Topographie.....	4
2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung.....	5
2.7. Verkehrserschließung.....	6
2.8. Technische Infrastruktur	6
2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	6
2.10. Altlasten	7
2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen.....	7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen.....	7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	7
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen.....	8
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	8
5. Planinhalt	9
5.1. Städtebauliches Konzept.....	9
5.1.1. Bebauung und Nutzung.....	9
5.1.2. Verkehrserschließung	10
5.1.3. Technische Infrastruktur.....	11
5.1.4. Naturschutzrechtliche Belange und Freiflächenplanung.....	12
5.1.5. Sonstiges.....	13
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.2.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO	14
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO	16
5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 23 BauNVO	16
5.2.4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO.....	16
5.2.5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB und § 21 a Abs. 2 BauNVO	17
5.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	18
5.2.7. Grünordnung: Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauGB i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3..	18
5.2.8. Zuordnungsfestsetzungen	22
5.2.9. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung	22

5.2.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	23
5.2.11.	Nachrichtliche Übernahmen	24
5.2.12.	Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB	24
5.2.13.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	24
6.	Beteiligungen	25
6.1.	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB	25
6.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	25
7.	Maßnahmen zur Planverwirklichung.....	26
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
9.	Kostenschätzung.....	28
10.	Flächenbilanz	30

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Westen der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich ein stad-
umschließendes Gebiet mit einzelnen Kasernenanlagen, entstanden am
Ende des 19. Jh. , und erweitert nach 1933. Diese waren nach 1945
größtenteils von den sowjetischen Streitkräften belegt. Nach 1990 und dem
Abzug der GUS- Truppen sollten die Kasernen in den wenigsten Fällen als
solche weiter genutzt werden. Für eine geordnete städtebauliche Ent-
wicklung waren die baurechtlichen Grundlagen zu schaffen. Für die
Kaserne an der Birnbaumsmühle stellte die erste Stufe ein Rahmenplan für
das Plangebiet dar. Daraus entwickelte sich das Bebauungsplanverfahren.
Bei Beginn der Planung 1996 war von einem Erhalt der massiven mehr-
geschossigen Kasernengebäude ausgegangen worden. Der Bebauungs-
planentwurf wurde am 28.08.1997 beschlossen. Die Träger öffentlicher Be-
lange wurden beteiligt und der Entwurf öffentlich ausgelegt. In den letzten
Jahren wurde die gesamte Kaserne von baulichen Anlagen beraumt. Der
Trassenverlauf der Netzergänzungsstraße zur B 112n wurde grundsätzlich
geändert. Des Weiteren fand sich ein Interessent zur Entwicklung eines
Teilbereiches der ehemaligen GUS- Flächen als Eigenheimstandort. Damit
änderten sich die Rahmenbedingungen für die Planung. Zur Schaffung der
planungsrechtlichen Grundlagen wurde eine Entwurfsänderung unumgäng-
lich.

Erläuterungen

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten der Stadt, westlich der Straße
Birnbaumsmühle und südöstlich des Gewerbegebietes "Seefichten"

Erläuterungen

Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde gegenüber dem Auf-
stellungsbeschluss geringfügig geändert. Die neue Trassenführung vom
KV- Terminal zur B112 neu mit dem Knoten Straße An den Seefichten und
die Schubertstraße sollten innerhalb des Geltungsbereiches des Be-
bauungsplanes liegen, um erforderliche Festsetzungen treffen zu können.
Des Weiteren erfolgte eine Abgleichung mit dem angrenzenden Be-
bauungsplan BP 06-006 "Gewerbegebiet Seefichten".

An das Plangebiet grenzen an:

Industrie- und größere Gewerbeeinheiten konzentrieren sich auf das nord-
westlich gelegene Gewerbegebiet Seefichten. Westlich schließt ein all-
gemeines Wohngebiet an. Aus dem südlich gelegenen Gebiet hat sich das
Gewerbe weitestgehend zurückgezogen. Östlich der Birnbaumsmühle
schließt sich eine lockere Wohnbebauung, Kleingärten und ein Grünzug
(Klingetal) und in größerer Entfernung Gewerbe an (Bereich Georg-
Richter-Straße (BP-06-009)). Nordöstlich liegt der Bereich des ehemaligen
Reichsbahnkulturhauses, nördlich der Straße "An den Seefichten" befinden
sich z.Z. noch einige Kleingärten, dahinter das Berufsbildungszentrum
Bauwesen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 17,2
ha.

Zum Geltungsbereich des Plangebietes gehören gemäß den Kataster- und
Liegenschaftsunterlagen folgende Flurstücke:

Flur 91

Flurstück 1 anteilig Straße Birnbaumsmühle

Flur 95

Flurstück 18/13

Flurstück 70

Flurstück 18/23

Flurstück 148 Schubertstraße

Flurstück 22 Schubertstraße
Flurstück 149 Schubertstraße anteilig
Flurstück 28/5 Schubertstraße anteilig
Flurstück 20/2 Straße An den Seefichten anteilig
Flurstück 19/2 Straße An den Seefichten
Flurstück 102 Straße An den Seefichten
Flurstück 72 Straße An den Seefichten
Flurstück 146 Straße An den Seefichten
Flurstück 101 Straße An den Seefichten
Flurstück 147 alte Stichstraße
Flurstück 63
Flurstück 104
Flurstück 103
Flur 98
Flurstück 2 Schubertstraße anteilig
Flurstück 1/9
Flurstück 116
Flurstück 1/11
Flurstück 115
Flurstück 113
Flurstück 111

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke befinden sich in unterschiedlichem Eigentum. Die Liste der Eigentümer unterliegt dem Datenschutz und ist nicht Bestandteil der Begründung. Zur Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes müssen Grundstücksveränderungen vorgenommen werden.

Erläuterungen

2.3. Entwicklung des Gebietes

Das Gebiet der Birnbaumsmühle war vor 1945 Exerzierplatz und wurde Mitte der 30er Jahre zum Teil mit Kasernen bebaut. Es war im Besitz des Reichsfiskus Heer.

Nach 1945 belegten die sowjetischen Streitkräfte den Kasernenbereich. Der südliche an das Plangebiet angrenzende Bereich wurde vom BMK Ost und Spezialbau Potsdam genutzt, der nördlich angrenzende vom Wohnungsbaukombinat. Weiterhin baute die Deutsche Reichsbahn im Nordosten des Plangebietes ihr Kulturhaus und ein Sozialgebäude für den Rangierbahnhof.

Unmittelbar nach 1990 zogen sich die GUS-Truppen vom Kasernengelände zurück. Es entstand auf einem Teil dieses Terrains ein Wohnheim für Asylbewerber. In einem weiteren Teil siedelte sich die Bergsicherung an. Dadurch wurden Prämissen für die weitere Entwicklung des Gebietes gesetzt. Im Nordwestbereich wurden bestehende Gebäude zum Teil gewerblich nachgenutzt.

Das Gelände des Spezialbau Potsdam wird zur Zeit verwaltet.. Unterschiedlichste Firmen waren und sind gegenwärtig auf Mietbasis noch ansässig. Der nördliche Teil dieses Grundstückes wurde geteilt und an die Firma Brillux und einen Schlossereibetrieb verkauft, die zur Entwicklung ihres Unternehmens erforderliche bauliche Erweiterungen vornahmen. Der Gleisanschluss östlich der Schubertstraße wurde früher durch die GUS genutzt. Er ist heute nicht mehr funktionsfähig und wurde z.T. demontiert. Für die angrenzenden Gewerbenutzungen war und ist er funktionell nicht nutzbar.

Erläuterungen

2.4. Topographie

Das Plangebiet liegt im Nordwestbereich der Stadt auf der Lebuser Hochfläche. Es weist keine beachtenswerten Höhenunterschiede auf. Es steigt relativ gleichmäßig von Südost (55m HN) nach Nordwest (63m HN) an

Erläuterungen

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Im Plangebiet ist eine lose Bebauung mit unterschiedlichstem Gebäudebestand vorhanden. Große Teile des Plangebietes wurden vor 2-3 Jahren von baulichen Anlagen geräumt. Im Bereich der gewerblichen Nutzung sind die Gebäudelängen größer als 50m. Die bereits abgerissenen Kasernenteile waren 3-geschossig.
Nach 1990 wurden 3-geschossige Asylbewerberheime neu errichtet.
Die Hallenbauten innerhalb der vorhandenen Gewerbeflächen sind bis zu 10m hoch (First)
Eine ablesbare städtebauliche Struktur ist nach dem Kasernenabriss nicht mehr vorhanden

Erläuterungen

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Teilgebiet 1 und 1.1:

Drei 3-geschossige Asylbewerberheime und brachliegende Freiflächen. Im westlichen Bereich hat sich ein kleiner erhaltenswerter Birkenwald gebildet.

Erläuterungen

Teilgebiet 2:

Ehemalige KFZ- Halle und ein 2-geschossiger neuer Verwaltungsbau für das ansässige Unternehmen.

Teilgebiet 3:

Ehemaliges Kasernengelände, Gebäude wurden abgerissen und das Gelände dekontaminiert. Die Baugruben der abgerissenen Kasernengebäude sind zum Teil noch vorhanden

Teilgebiet 4:

Ehemaliges Kasernengelände, Gebäude wurden abgerissen und das Gelände dekontaminiert. Die Gruben der Tiefenenttrümmerung der Kasernengebäude sind zum Teil noch vorhanden. Eine Baumreihe in der Mitte des Gebietes soll erhalten werden

Teilgebiet 5:

Zum größten Teil aufgelassene Kleingärten. Am Rande der Birnbaumsmühle erhaltenswerter Großgrünbestand.

Teilgebiet 6.1 bis 6.3 und 7:

Ehemaliges Kasernengelände, Gebäude wurden abgerissen und das Gelände dekontaminiert. Die Gruben der Tiefenenttrümmerung der Kasernengebäude sind zum Teil noch vorhanden.

Teilgebiet 8:

Die alten Stallanlagen nördlich dieses Grundstückes stehen leer.

In der Nordwestecke nutzte der Holzhandel eine alte Reithalle. An diese grenzen ruinöse Gebäude an.

Teilgebiet 9:

Auf dem Gelände befindet sich die alte Gleisanlage und Verladeflächen. Diese werden nicht mehr genutzt. Eine Haupteerschließungsleitung für das Gewerbegebiet Seefichten liegt mittig und parallel zur Schubertstraße auf diesem Teilgebiet. Diese Leitung muss bei einer Bebauung des als Mischgebiet festgesetzten Teilgebietes umverlegt werden. Die Maulbeerhecke auf der östlichen Seite der Schubertstraße soll erhalten werden.

Teilgebiet 10:

1-2-geschossige Gewerbebauten werden im mittleren Bereich von einem Schlossereibetrieb genutzt. Im nördlichen Bereich wurde ein Grundstück für die Firma Brillux neu gebildet. Brillux nutzt eine alte 1-geschossige Halle und hat diese an der Nordseite erweitert. Westlich hinter der Halle entstand ein neuer Wendeplatz. Die Zufahrt zum Brilluxgelände erfolgt von Osten von der Birnbaumsmühle aus über private Grundstücke und muss, bis zur Realisierung der Planstraße S6, weiterhin gesichert werden.

2.7. Verkehrserschließung

Das ehemalige Kasernengelände wurde über eine Stichstraße von der Birnbaumsmühle aus erschlossen. Die vor 1990 entstandene Gewerbefläche wurde über eine provisorische Stichstraße an die Birnbaumsmühle angebunden. Dieses Provisorium dient heute noch als Zufahrt. Im Norden des Plangebietes wurde vor 1990 die Straße An den Seefichten neu gebaut. Von dieser werden z.Z. die Asylbewerberheime und das Gelände der Bergsicherung erschlossen. Über die Schubertstraße wurde nur der Gleisbereich erschlossen. Dieser hat heute keine Bedeutung mehr. Eine Busverbindung verläuft über die Birnbaumsmühle, die Straße An den Seefichten und die Schubertstraße

Erläuterungen

2.8. Technische Infrastruktur

Im ehemaligen Kasernengelände liegen noch die alten Leitungssysteme. Der Verlauf ist nur für die Schmutz- und Regenwasserleitungen feststellbar. Elektro-, Wasser- und Telefonleitungen sind nicht mehr in Betrieb. Deren Rückbau ist nicht nachweisbar. Die Asylbewerberheime wurden an die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen angeschlossen. Die Bergsicherung hat eine neue Anbindung an die Leitungen in der Straße An den Seefichten erhalten. Für die alten Gewerbeanlagen Im Bereich des Teilgebietes 10 wurden neue Leitungen zur Birnbaumsmühle verlegt. Der unmittelbare Anschluss an das Leitungssystem in der Birnbaumsmühle auf privatem Grundstück ist in der Rechtsträgerschaft des Versorgungsunternehmens. Für diese Leitungen wurde bereits ein Antrag auf eine Leitungs- und Anlagenrechtsbescheinigung gestellt. In der Planzeichnung wurden diese Leitungen nicht gekennzeichnet. An der Südostecke befindet sich eine Trafostation. Leitungen zur Erschließung des Gewerbegebietes Seefichten wurden im Bereich der Schubertstraße und der Straße An den Seefichten vor 1990 verlegt.

Erläuterungen

2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Große Dachflächen der Gewerbeobjekte, fehlendes Großgrün im Gewerbebereich, in Teilen aufgelassenes Grasland führen zu starken klimatischen Einflüssen wie z.B. :

- windexponierte Lage,
- wärmebegünstigte Lage.

Erhaltenswerter Baumbestand im ehemaligen Kasernengelände begünstigt die Klimaverhältnisse.

Erläuterungen

Entsprechend der hydrologischen Karte (Quelle: Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg) befindet sich der Grundwasserspiegel auf einer Höhe von 50 - 53 m ü. NN in einer Tiefe von ca. 2 m unter Gelände. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund der überwiegend stark bindigen Bodenverhältnisse gering, so dass auch ein relativ guter Schutz vor eindringenden gelösten Schadstoffen bestand.

Die Grundwasserfließrichtung ist Ostnordost, wobei die Klinge als Hauptvorfluter zur Oder fungiert.

Im Bearbeitungsgebiet befinden sich keine physischen stehenden oder fließenden Gewässer. Das Klingefließ befindet sich östlich des Plangebietes in ca. 50m Entfernung und wird derzeit als Vorfluter für die Regenentwässerung genutzt.

Im Planbereich steht z.T. bindiger und sandiger Erdstoff an. Durch die unterschiedliche Schichtung ist mit Schichtenwasser zu rechnen.

Entsprechend der geologischen Karte (Quelle: Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg) werden auf dem Gebiet folgende Bodenverhältnisse angetroffen.
Schwach lehmiger Sand, zum Teil auf schwer durchlässigen Lehm und undurchlässigen Lehm- und Mergelschichten.
Baugrundbohrungen liegen nur für einen Teil des Gebietes vor.

2.10. Altlasten

Für das Gelände Wohnheim für Asylbewerber, Holzhandel, Bergsicherung wurde 1993 von der Umweltanalytik Brandenburg GmbH Frankfurt (Oder) ein Altlastengutachten erstellt. Die Altlasten wurden beseitigt. Für das Kasernengelände wurden ein weiteres Altlastgutachten (Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der GUS-Liegenschaften „Birnbaumsmühle“ Frankfurt (Oder) von der IGU (Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH im Technologiepark 1, 15236 Frankfurt (Oder) vom März 1995) erstellt. Diese weisen unterschiedliche Belastungen aus, aber keine, die eine Umnutzung des Geländes ausschließen.
Im Bereich der Kasernenanlage sind die Schadstoffbelastungen beseitigt worden. Eine kleine Restfläche im Flurstück 1/11 weist noch Belastungen auf.

Erläuterungen

2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Kampfmittel: Entsprechend Stellungnahme des staatl. Munitionsbergungsdienstes vom 17.11.2003 kann eine Belastung nicht ausgeschlossen werden. Für die Bauvorhaben sind Einzelanträge zu stellen.

Erläuterungen

Bodendenkmale: Entsprechend Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums vom 2.7.1996 und 20.11.1997 sind Bodendenkmale im Teilgebiet 4 und 5 vorhanden. Es handelt sich um ein slawisches Gräberfeld. Das Bodendenkmal ist nicht in der Liste der Bodendenkmale eingetragen. Bei Bautätigkeiten im besagten Gebiet ist die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen. Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz regelt die Rechte und Pflichten der Beteiligten.

Die angrenzende Wohnbebauung muss bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung berücksichtigt werden.
Das Naturdenkmal . Nr. 67 nach Denkmalliste vom 30.06.1999

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin u. Brandenburg grundsätzlich mit einer Mitteilung vom 10.10.1997 bestätigt.

Mit dem neuen Entwurf erfolgte eine erneute Beteiligung der Raumordnungsbehörde. In ihrer Stellungnahme vom 07.11.2003 bestätigt sie, dass der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar und an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Die Regionale Planungsstelle bestätigt in ihrer Stellungnahme vom 24.10.2003, dass der aus der 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplan sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung befindet.

Erläuterungen

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

Erläuterungen

Im FNP ist das Plangebiet des BP - 06 - 014 gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet für die städtebauliche Neuordnung und Verdichtung dargestellt.

Für die notwendige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB muss der Flächennutzungsplan partiell für den Bereich des vorgesehenen allgemeinen Wohngebietes und die neue Trasse der Netzerergänzungsstraße zur B112 neu geändert werden. Dies erfolgt mit einer parallel zum Bebauungsplanverfahren laufenden 3. und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Zielsetzungen des Bebauungsplans und die Trassendarstellung zum Inhalt hat.

Das Umfeld des Plangebietes lässt die im Bebauungsplan festgesetzte Entwicklung zu.

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Landschaftsplan:

Erläuterungen

Es besteht grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan. Folgende Maßnahmen wurden aus der landschaftsplanerischen Zielstellung abgeleitet:

- Optimale Begrünung der Straßenräume
- Erhaltung, bzw. Neuanlage von markanten Gehölzstrukturen
- Schutzmaßnahmen von Bäumen
- Maßnahmen zur Sicherung eines hohen und gebietstypischen Durchgrünungsgrad der Baugebiete.

Wohnungspolitisches Konzept:

Es besteht grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Wohnungspolitischen Konzept der Stadt. Brachen werden für den Wohnungsbau genutzt und einer Zersiedelung am Stadtrand entgegengewirkt. Das Wohnungsangebot im Plangebiet entspricht den Anforderungen der Bürger der Stadt.

Bisherige Planungen für das Plangebiet:

Bestands- und Kontaminationserfassung 1994 bis 1996

Rahmenplan Bearbeitung 1994. Der Rahmenplan hat für die Bearbeitung des 2. Entwurfs keine Bedeutung mehr.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.05.1996

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 30.05.1996 bis zum 01.07.1996 durchgeführt worden.

1. Entwurf Bebauungsplan in der Fassung vom April 1997, dazu Entwurfsbeschluss vom 28.8.1997, die Bekanntmachung vom 10.9.1997 und die öffentliche Auslegung dieses Entwurfes vom 19.9. bis 20.10.1997

2001 Veränderungen des Bestandes durch Abriss der Kasernen.

Veränderte Verkehrskonzeption 2002: Einordnung der Netzerergänzungsstraße zur B112n und damit Rückstufung der zukünftigen Bedeutung der Straße „An den Seefichten“.

Veränderte Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Plangebietes und Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der verfassungsmäßig garantierten und aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgeleiteten Planungshoheit. Das vorhandene Gelände soll geordnet werden. Die baulichen und sonstigen Nutzungen, wie Nachnutzung der Konversionsflächen für den Wohnungsbau und das Gewerbe werden neu festgelegt bzw. in ihrem Bestand gesichert. Die Einordnung der Netzerergänzungsstraße als über-

Erläuterungen

geordnete Erschließungsanlage muss planungsrechtlich gesichert werden
Mit der Bebauungsplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Planungsrecht geschaffen werden.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

Mit der Planung soll das Plangebiet so geordnet werden, dass eindeutige Nutzungsbereiche entstehen, die Belastungen des jeweils benachbarten Teilgebietes weitestgehend ausschließen. *Erläuterungen*

Die bisherigen gewerblich genutzten Gebiete werden als solche fixiert. Das freie Gebiet im Nordostbereich wird als Wohnungsbaustandort entwickelt. Zwischen Gewerbe und Wohnen werden Mischgebiete entwickelt.

Durch die neue Netzergänzungsstraße zur B112n wird das Plangebiet geteilt. Eine Alleebeepflanzung wird diese Teilung noch städtebaulich betonen. Die Lärmschutzwand an der Nordseite dieser Straße schützt den Wohnbereich und teilt ihn optisch völlig von den anderen Gebieten ab.

Die Strukturierung des allgemeinen Wohngebietes soll eine geordnete städtebauliche Einordnung der einzelnen Neubauten zulassen. Im Gewerbebereich werden Möglichkeiten einer breiten Entwicklung nach Bedarf der ansässigen Unternehmen geschaffen.

Parallel zur Schubertstraße wird durch den Zuschnitt des Baufeldes eine kleinteilige Bebauung entstehen. Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der nur relativ kleinteiligen Bebauungsmöglichkeiten sich im Mischgebiet 9 kein großer Lieferverkehr entwickeln kann. Mit dieser Nutzungsfestsetzung soll für die Wohnbebauung an der Schubertstraße ein Übergangsbereich zum Gewerbegebiet geschaffen werden.

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Teilgebiet 1 Mischgebiet:

Erläuterungen

Die vorhandenen Asylbewerberheime können erweitert werden. Die Grundstücksflächen der BBG stehen für Gewerbeansiedlung zur Verfügung, die nach BauNVO in einem Mischgebiet zulässig sind. Die zulässige Bauhöhe passt sich der Höhe der Asylbewerberheime an.

Teilgebiet 2 Mischgebiet:

Die Bergsicherung kann unverändert weiter existieren. Bei einem Funktionswandel kann das Grundstück geteilt werden und eine Bebauung analog Teilgebiet 1 vorgesehen werden.

Teilgebiet 3 - 5 allgemeines Wohngebiet

Diese Teilgebiete sollen von der UDG parzelliert und für den Eigenheimbau vermarktet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben eine individuelle Bebauung. Durch Festsetzung der Dachneigung und Traufhöhe sollen von der Ansicht her eingeschossige Häuser entstehen. Nach BbgBO ist der volle Dachausbau möglich. Die Fläche dieses Obergeschosses ist nicht eingeschränkt. Nebenanlagen sollen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen realisiert werden. Die Baugrenzen wurden so gelegt, dass der vorhandene Baumbestand weitestgehend erhalten werden kann.

Bei der Tiefe der Baufelder 3 und 5 sind Grundstücke in der 2. Reihe möglich. Diese werden durch private Stichstraßen erschlossen.

Teilgebiet 6.1 bis 6.3 allgemeines Wohngebiet:

Analog Teilgebiet 3 - 5 aber ohne Festsetzung der Dachneigung und Eingrenzung der Nebenanlagen. Im Gebiet soll der Bau von Bungalowhaus-

typen ermöglicht werden. Die Grundstücke können sehr groß parzelliert werden, um Abstand zur Schallschutzwand zu bieten.

Teilgebiet 7 Gewerbegebiet:

Im Teilgebiet ist eine Gewerbeansiedlung geplant. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Gewerbestruktur an.

Teilgebiet 8 und 1.1 eingeschränktes Gewerbegebiet:

Gewerbeansiedlungen analog der in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen geplant. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Gewerbestruktur an. Die Einschränkung wird vorgenommen, um die Immissionsgrenzwerte an der naheliegenden Wohnbebauung nicht zu überschreiten.

Teilgebiet 9 Mischgebiet:

Der Zuschnitt des Teilgebietes und die Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben nur Kleingewerbe, verbunden mit einer Einfamilienhausbebauung. Städtebaulich soll ein Übergang zur Wohnbebauung der Schubertstraße geschaffen werden. Die Traufhöhe wurde so festgesetzt, dass nur eine 2geschossige Bebauung möglich ist. Diese ergänzt den städtebaulichen Raum entlang der Schubertstraße im Zusammenhang mit dem östlich liegenden Wohngebiet.

Teilgebiet 10 Gewerbegebiet:

Im Teilgebiet können die vorhandenen Firmen unverändert weiter bestehen. Bei Veränderung ist eine Gewerbeansiedlung innerhalb der festgesetzten Grenzwerte möglich. Die Gebäudehöhen passen sich der vorhandenen Gewerbestruktur an.

5.1.2. Verkehrserschließung

Verkehrserschließung Straßen einschließlich Nebenanlagen (die Spezifizierung nach RAS- N wurde in Klammern angegeben)

Erläuterungen

Das Plangebiet wird an 3 Seiten von öffentlichen Straßen begrenzt. Diese sind in unterschiedlicher Art, je nach ihrer Nutzungsart auszubauen.

S 4 - Birnbaumsmühle als Hauptverkehrsstraße (CIII) L 382, tangiert das Plangebiet anbaufrei östlich.

Bei der Hauptverkehrsstraße Birnbaumsmühle mit gegebener Fahrbahnbreite von ca. 9 m ist es möglich, 3 Fahrstreifen in der Breite von je 3 m anzuordnen (ggf. Linksabbiegespur im Kreuzungsbereich auf Mindestmaß von 2,75 m Breite reduzierbar, um Eingriffe in Grünstreifen / Allee auszu-schließen). Vorkehrungen für evtl. spätere LSA sind zu treffen.

Die Straße erhält Geh- und Radwege. Der Kreuzungsbereich, Straße "An den Seefichten" wird nicht weiter ausgebaut.

S 5 - Netzergänzungsstraße als Verbindungsstraße zur B112 OU Ffo., als Hauptsammelstraße (CIII), durchquert anbaufrei.

Diese Straßeneinordnung stellt eine grundsätzliche Veränderung gegenüber der bisherigen Planung dar und bedingte eine völlige Überarbeitung des 1. Entwurfs. Zur Erschließung der Teilgebiete 7 und 10 muss von dieser eine neue Stichstraße realisiert werden.

Bei der Führung der neuen Verbindungsstraße ist auf den vorhandenen Baumbestand weitestgehend Rücksicht genommen worden.

S 2 - „An den Seefichten“ als Sammelstraße im Bestand (DIV) und als Anliegerstraße (DV) nach Realisierung der Verbindungsstraße; tangiert das Plangebiet nördlich.

Diese Straße bleibt bis auf den Kreuzungsausbau vorläufig unverändert und nach Fertigstellung der o.g. Verbindungsstraße, also zu einem späteren Zeitpunkt, soll sie als Anliegerstraße (DV) gewidmet und baulich dieser Funktion angepasst werden. Auf der Südseite innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist ein kombinierter Rad /Fußweg und eine Baumreihe anzulegen.

- S 7 - Schubertstraße als Anliegerstraße (DV); tangiert das Plangebiet westlich. Die Straßenverkehrsfläche ist so festgesetzt, dass durch Versetzen der Maulbeerhecke ein beidseitiger Gehweg und Raum für eine Umverlegung der vorhandenen Abwasserdruckleitung entstehen kann. und
S 6 - Stichstraße zur Gewerbeerschließung als Anliegerstraße (DIV).

Verknüpfungspunkte der Hauptnetzstraßen im B-Plan-Gebiet

S4/S5 Kreuzung Birnbaumsmühle/Netzeränzungsstraße/ G.- Richter-Straße

Die Trassierung unmittelbar hinter dem Kreuzungsbereich stellt einen Kompromiss zwischen bautechnischen Forderungen und Erhalt von Großgrün dar. Durch die Aufwertung der Georg-Richter-Straße im Zusammenhang mit dem Güterverteilzentrum erhält diese Kreuzung eine hohe Wertigkeit. Eine Lichtsignalanlage wurde in der Planung zur Georg- Richter-Straße aufgenommen.

S1 Kreuzung Netzeränzungsstraße/Schubertstraße/An den Seefichten

Der Kreuzungsbereich zur Schubertstraße muss mit dem Neubau der o.g. Verbindungsstraße völlig umgebaut werden. Die Straßen „An den Seefichten“ und Schubertstraße sind dann untergeordnet.

S4/S2 Einmündung Birnbaumsmühle/ An den Seefichten (keine bauliche Änderung).

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

S 3 - innere Erschließung Wohngebiet als Anliegerstraße mit Aufenthaltsfunktion (EV)

Die derzeitige Anbindung der "Kasernenstraße" ist auf Grund ihrer Lage zwischen derzeitigen Straßeneinmündungen G.- Richter- Straße und "An den Seefichten" für den motorisierten Verkehr aufzuheben. Parallel dazu entsteht eine neue Fuß- und Radwegverbindung zu den Wohnstraßen.

Im alten Straßenbereich der Kasernenanlage wird ein Fuß- und Radweg westlich des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Dieser stellt die Verbindung von der Straße an den Seefichten zum Gewerbegebiet und zum Geh- Radweg parallel der neuen Netzeränzungsstraße dar.

Öffentlicher Personenverkehr:

Gegenwärtig tangiert eine Buslinie das Plangebiet (Birnbaumsmühle, An den Seefichten, Schubertstraße)

Nach Erfordernis könnte eine Busverbindung durch das Gebiet führen. Eine entsprechende Linienführung ist gesondert zu untersuchen. Eine Haltestelle wird im Plan nicht gesondert festgesetzt.

Fußgänger- und Fahrradverkehr:

s.o.

Ruhender Verkehr:

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Stellplätze festgesetzt. Die privaten Stellplätze sind entsprechend örtlicher Bauvorschrift auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen.

5.1.3. Technische Infrastruktur

Das Gelände weist eine innere Erschließung auf, die nicht in der Rechtsträgerschaft der Stadtwerke liegt. Hier sind Veränderungen erforderlich. Mit der neuen Verkehrserschließung im allgemeinen Wohngebiet sind neue Leitungssysteme zu verlegen, die nach Fertigstellung in Rechtsträgerschaft der Versorgungsbetriebe übergeben werden sie sichern die Versorgung der neuzubildenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet.

Erläuterungen

Eine Erschließung des Gebietes mit Fernwärme ist nicht geplant. Trassen wurden für diesen Zweck nicht im Bebauungsplan ausgewiesen. (Stellungnahme der FKW GmbH vom 17.7.1996)

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine neue innere Erschließung erforderlich. Für das Mischgebiet 1 sind Umschlüsse und Neuanschlüsse erforderlich.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Plangebietes ist gesichert. Die Trafostation an der Birnbaumsmühle bleibt am bisherigen Standort erhalten. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine neue innere Erschließung erforderlich. Für das Mischgebiet 1 sind Umschlüsse und Neuanschlüsse erforderlich.

Nachrichten- und Telekommunikationssysteme

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes ist gesichert. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine neue innere Erschließung erforderlich.

Regen- und Schmutzwasserentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Für das allgemeine Wohngebiet ist eine neue innere Erschließung erforderlich. Für das Mischgebiet 1 sind Umschlüsse und Neuanschlüsse erforderlich. Die Einleitung des Regenwassers in die Klinge kann nur mit zeitlicher Verzögerung und Drosselung erfolgen. Die zusätzlich mögliche Regenwassereinleitmenge wird für die Gebiete 1 - 6 begrenzt werden. Gesonderte Abstimmungen sind im Rahmen der Umsetzung einzelner Projekte mit der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

Für die Regenwasserableitung der Straße S5 und deren Regenwasser-Einzugsbereich können derzeit keine Aussagen getroffen werden.

5.1.4. Naturschutzrechtliche Belange und Freiflächenplanung

Im Plangebiet befindet sich eine gem. § 31 BbgNatSchG geschützte Allee, die überplant wird. Eine Befreiung gem. § 36 BbgNatSchG wurde durch die Untere Naturschutzbehörde nach einer Sitzung des Naturschutzbeirates vom 22. Mai 2003 in Aussicht gestellt. Als Ausgleich ist die Neuanlage einer erheblich längeren Allee an der Straße S5 vorgesehen.

Erläuterungen

Das im Plangebiet vorhandene Naturdenkmal "Schwarzpappel" wird ohne Beeinträchtigungen erhalten.

Die Schwerpunkte der Freiflächenplanung sind:

- markante Straßenraumgestaltung der übergeordneten Straßen mit hohem Wiedererkennungswert (Neuanlage einer Allee an der Straße S5 mit markanten Bäumen (Platanen), Baumreihe an der Straße "An den Seefichten" mit mittelgroßkronigen Bäumen (ablesbarer Unterschied in Abhängigkeit ihrer Bedeutung zur Straße S5), Ergänzung der Allee an der Straße "Birnbaumsmühle"),
- Erhaltung von markantem Baum- und Gehölzbestand durch entsprechende Festsetzungen, u. a. Sicherung von Flächen zur Neuanlage der für Frankfurt (Oder) einmaligen Maulbeerhecke an der Schubertstraße (F6, F7 und F8), Erhaltung / Ergänzung des typischen Gehölzstreifens an der Straße "Birnbaumsmühle" und Erhaltung des Birkenhains (F1),
- Einordnung von Gehölzflächen mit Verbundwirkung für gebietstypische Arten- und Lebensgemeinschaften (F5).

Weiterhin werden Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Bäume notwendig. Für die im WA 6.2. zu erhaltende Eiche ist unverzüglich nach Fällung der umgebenden Bäume eine geeignete Beschattung des Stammes sicherzustellen, die durch die geplante Gehölzpflanzung (F9) ergänzt und später ersetzt werden soll.

Der für das Gebiet typische Rosskastanienbestand in den Wohngebieten WA3 und WA4 soll bis zur natürlichen Abgängigkeit erhalten werden. Dafür wurde ein besonderes Planzeichen verwendet, da die Standorte nicht dauerhaft, sondern nur bis zur natürlichen Abgängigkeit der Bäume gesichert werden sollen.

Für Eingriffe in den Baumbestand werden entsprechende Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (alle Neupflanzungen von textlich und zeichnerisch festgesetzten Bäumen). Notwendige Ausgleichspflanzungen, die nicht im Plangebiet realisiert werden können, werden durch Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und den Erschließungs-, bzw. Vorhabenträgern geregelt.

Aus städtebaulichen Gründen zur Sicherung eines für das Gebiet typischen Durchgrünungsgrades werden Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Ebenfalls aus städtebaulichen Gründen soll der Anteil an nicht einheimischen und nicht standortgerechten Koniferen eingeschränkt werden.

Die Einordnung von Spielflächen ist gem. Spielplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) nicht notwendig.

Die Einordnung von sonstigen öffentlichen Grünflächen (z. B. Parkanlage mit Erholungswert) ist aufgrund der Stadtrandlage und der im Verhältnis zum Stadtgebiet geringen Bevölkerungsdichte nicht vorgesehen.

5.1.5. Sonstiges

UVP-Pflicht des Vorhabens

UVP-Pflicht

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 02.05.1996 förmlich eingeleitet. Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 245 c Abs. 2 BauGB und § 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG sind demnach die Änderungen des BauGB 2001 und die Vorschriften des neuen UVPG nicht anzuwenden.

Wurden Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet, hat die Gemeinde nach § 245c Abs. 2 BauGB bei noch nicht durchgeführten einzelnen Verfahrensschritten ein Wahlrecht, ob sie die bisherigen oder die geänderten Bestimmungen anwendet (vgl. Runderlass Nr. 23/1/2002 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 1. März 2002, ABl. S. 430). Dieses Wahlrecht besteht, wie bereits bei der BauGB-Novelle 1998 bei jedem einzelnen noch durchzuführenden Verfahrensschritt, wobei ein Wechsel jedoch nur einmal möglich ist.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) zu Ende geführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni

2002, BGBl. I S. 1914) ist damit nicht erforderlich.

Anwendung der Eingriffsregelung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes waren alle Bauflächen des Bebauungsplanes gem. § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar. Dies ist durch die Bestandsdokumentation im Grünordnungsplan vom 29. Oktober 1996 (Karte des Bestandes vom 15. Juni 1996) belegt. Gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches demnach nicht anzuwenden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die gem. § 34 BauGB möglich wäre, nicht überschreitet.

FFH- Verträglichkeitsprüfung

Europäische Schutzgebiete (Gebiete nach der Vogelschutz-Richtlinie VRL und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie FFH-RL) einschließlich prioritäre Biotop (gem. BNatSchG § 10 Abs. 1 Pkt. 4) und prioritäre Arten (gem. BNatSchG § 10 Abs. 2 Pkt. 8) mit ihren Habitaten werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst. Damit ist eine Verträglichkeitsprüfung gem. BauGB § 1a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. BNatSchG § 34 Abs. 1 nicht erforderlich.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO

An der Nordostecke des Plangebietes wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In den ersten Phasen der Planung war an dieser Stelle der Neubau der Walldorfschule geplant. Diese hat sich in der Zwischenzeit an anderer Stelle in der Stadt etabliert. Mit dieser Festsetzung wird ein weiterer Wohnungsbaustandort in gut erschlossener Stadtlage angeboten, um der Abwanderung aus der Stadt entgegenzuwirken.

*Begründung zur
Festsetzung der
Planzeichnung*

Die als Gewerbegebiet 10 ausgewiesene Fläche ist gegenwärtig mit Firmen belegt, die zum Teil nur in einem Gewerbegebiet eingeordnet werden können. Der Weiterbestand dieser Betriebe wird damit grundsätzlich ermöglicht, aber auch entsprechend BauNVO und DIN 18005 hinsichtlich seiner Immissionsauswirkungen begrenzt. Durch die Einordnung des Mischgebietes 9 und eines Gehölzschutzstreifens wird der Immissionsschutz für das allgemeine Wohngebiet westlich der Schubertstraße gesichert. In südlicher Nachbarschaft schließt ein Gewerbebestand an. Das Teilgebiet 7 wurde ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Lärmschutzwall schirmt dieses Gebiet zum allgemeinen Wohngebiet ab.

*Begründung zur
Festsetzung der
Planzeichnung*

Die Teilgebiete 1.1. und 8 werden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Durch die Nähe der neuen Netzergänzungsstraße muss eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, gleichzeitig soll aber durch die Nähe zum Wohngebiet eine Belastung die durch ein Gewerbegebiet möglich ist vermieden werden. Gewerbenutzungen werden daher hinsichtlich ihres Störgrades analog eines Mischgebietes festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen werden die Einschränkungen konkret geregelt.

*Begründung zur
Festsetzung der
Planzeichnung*

Zwischen Gewerbe- und Wohngebiet wurden Mischgebiete eingeordnet. Im Mischgebiet 1 ist mit dem Asylbewerberheim bereits Wohnungsbau vorhanden. In dessen Nachbarschaft kann entsprechendes Gewerbe angesiedelt werden. Zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Schubertstraße und dem Gewerbegebieten 10 wird als Übergangsbereich das Mischgebiet 9 festgesetzt. Ein Grünstreifen trennt dieses Gebiet vom Gewerbegebiet. In dem Mischgebiet kann, bedingt durch die Baufenster-

*Begründung zur
Festsetzung der
Planzeichnung*

größe, nur Gewerbe verbunden mit Einfamilienhausbebauung, also eine kleinteilige Bebauung eingeordnet werden. Durch diese Kleinteiligkeit ist zu erwarten, dass der Lieferverkehr gering ist. Die Lärmbelastung des allgemeinen Wohngebietes an der Schubertstraße kann damit niedrig gehalten werden. Die Aufwendungen zur Freimachung des Gebietes sind erheblich (Verlegung der Abwasserdruckleitung),

In den Gewerbegebieten 7 und 10 sind die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Textfestsetzung
1a)

Die Lage der Gebiete im Stadtgebiet erfordert es nicht, diese ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzulassen. Wohnungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden und damit im Gewerbegebiet nicht erforderlich, kirchliche, kulturelle Einrichtungen und Vergnügungsstätten sollen an zentraler Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden, um das Stadtzentrum zu stärken. Ein Bedarf an solchen Einrichtungen im Plangebiet besteht nicht.

Begründung

In den Mischbieten 1, 2 und 9 sind die nach § 6 Abs.2 Ziffer 6,7, 8 zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Textfestsetzung
1.b)

Tankstellen ziehen erheblichen Verkehr nach sich und sind an der Schubertstraße und der Straße An den Seefichten ungeeignet, sie sind in ausreichender Zahl an verkehrsgünstigen Standorten im Stadtgebiet vorhanden. Die Belastung der Wohnbebauung würde sich dadurch unverträglich erhöhen. Gartenbaubetriebe benötigen größere Grundstücksflächen, die im Plangebiet nicht angeboten werden können. Vergnügungsstätten sollen in zentraler Lage und nicht in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung eingeordnet werden, welche mit den Asylbewerberheimen bereits vorhanden und mit dem neuen Wohngebiet geplant ist...

Begründung

In allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Textfestsetzung
1.c)

Tankstellen ziehen erheblichen Verkehr nach sich und sind an der Straße An den Seefichten ungeeignet. Die Belastung der Wohnbebauung würde sich dadurch unverträglich erhöhen. Gartenbaubetriebe benötigen größere Grundstücksflächen die im Plangebiet nicht angeboten werden können. Sonstige Gewerbebetriebe und Verwaltungen können sich in unmittelbarer Nähe im Mischgebiet oder Gewerbegebiet ansiedeln. Die Lage der Gebiete im Stadtgebiet erfordert es nicht, Beherbergungsbetriebe zuzulassen hierzu bestehen ausreichende Angebote an anderen Standorten..

Begründung

In den eingeschränkten Gewerbegebieten 1.1 und 8 sind Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von §6 Abs 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Textfestsetzung
1.d)

In diesen Gebieten soll Gewerbe hinsichtlich des Störgrades nur eingeschränkt analog eines Mischgebietes zugelassen werden, um die Belastungen für die im Umfeld vorhandene und geplante Wohnbebauung auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Zu den Ausschlüssen s.o.

Begründung

In den Gewerbegebieten GE 7 und GE 10 sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen der betriebenen Anlagen und des anlagenbezogenen Verkehrs so begrenzt sind, dass der Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden von 65dB (A)m² tags und 50dB (A)m² nachts nicht überschritten wird.

Textfestsetzung
1.e)

Mit dieser Festsetzung wird der Lärm in den Gewerbegebieten entsprechend DIN 18005 begrenzt.

Begründung

Der Abstand des Gewerbegebietes 10 zum Mischgebiet 9 und zur vorhandenen Wohnbebauung, bzw. des Gewerbegebietes 7 zur Wohnbebauung an der Birnbaumsmühle sind so gewählt, dass die zulässigen Werte nach DIN 18005 unter Berücksichtigung der im Gebiet selbst zulässigen Werte in den jeweilig betroffenen Gebieten nicht überschritten werden.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB und §§ 16 bis 21 BauNVO

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine niedrigere, als in der BauNVO zulässige GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit soll ein hoher Durchgrünungsgrad des Gebietes erreicht werden.
Einschließlich der zulässigen Überschreitung können alle für ein Einfamilienhaus erforderlichen bebauten und befestigten Flächen realisiert werden.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Für die Mischgebiete 2 und 9 wird ebenfalls eine von der BauNVO abweichende GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit soll in der Überbauung ein Übergang vom allgemeinen Wohngebiet zum Gewerbegebiet geschaffen und gleichzeitig eine hohe Durchgrünung ermöglicht werden. Im Mischgebiet 1 wird eine höhere GRZ zugelassen und damit neben den Asylbewerberheimen ergänzende Gewerbenutzungen ermöglicht.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

In den Gewerbegebieten wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, diese weicht von der BauNVO ebenfalls ab. Sie dient gleichfalls dem städtebaulichen Ziel einer gelockerten Bebauung in Angrenzung an die angrenzende Wohnbebauung. Mit der 50% zulässigen Überschreitung kann für einen Gewerbebetrieb ausreichend befestigte Fläche gesichert werden. Der Bestand kommt derzeit schon an das Höchstmaß heran und überschreitet es zum Teil. Die vorhandenen Überschreitungen werden als Ausnahme im Rahmen des Bestandsschutzes behandelt

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Für das allgemeine Wohngebiet 3, wird die Traufhöhe als Schnittpunkt der Dachfläche und der Oberfläche der Außenwand mit 63,5 mHN festgesetzt, für das Teilgebiet 4 mit 62,00 mHN, Teilgebiet 5 mit 61,00 mHN Teilgebiet 6.1 mit 63,00 mHN, 6.2 mit 63,5 mHN und 6.3 mit 64,5 mHN

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Mit dieser Festsetzung liegt die Traufhöhe (Schnittpunkt zwischen der Fläche der aufgehenden Wand und der Dachfläche) bei ca. 5m über Gelände. Das Obergeschoss muss also in der Dachzone liegen. Optisch entsteht dadurch ein Gebiet mit eingeschossigen Häusern.

Begründung

In den Gewerbe- und Mischgebieten werden Traufhöhen festgesetzt, die die vorhandenen Bebauung berücksichtigen.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 23 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten 3 und 5 sind Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Textfestsetzung 2a

Die Baugrenzen wurden sehr weiträumig festgesetzt, um eine sehr individuelle Bebauung zu ermöglichen. Die verbleibenden Restflächen sollen von einer Bebauung freigehalten werden.

Begründung

5.2.4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

In den Mischgebieten, den eingeschränkten Gewerbegebieten 1.1 und 8

Begründung zur

und dem Gewerbegebiet 7 ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies ergibt sich aus der umgebenden Bebauung und dem städtebaulichen Konzept des Plangebietes.

Festsetzung der Planzeichnung

In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4, 5 und 6.1 - 6.3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Mit dieser Festsetzung soll die Grundlage zur Umsetzung der städtebaulichen Zielstellung eine aufgelockerte Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad zu schaffen gelegt werden.

Begründung

Baugrenzen:

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Baugrenzen wurden so gelegt, dass der Grenzabstand von mindestens 3 m gesichert ist. Um den Erhalt von vorhandenen Bäumen zu sichern, wurde die Baugrenze in dem erforderlichen Abstand zur Baumkronenausbildung festgesetzt.

An der Straße „An den Seefichten“ und an der neuen Verbindungsstraße S5 wurde die Baugrenze so festgesetzt, dass die neuen Straßenbäume ihre Krone ungehindert entwickeln können.

Im allgemeinen Wohngebiet 4 wurde der mittlere Bereich ausgespart, um die vorhanden Bäume erhalten zu können. Des Weiteren sollen sie als Ruhebereiche dienen, um nachbarschaftliche Konfliktsituationen zu vermeiden.

An der südlichen Grenze des Gewerbegebietes 10 wurde eine Grenzbebauung ermöglicht. Diese ist gegenwärtig vorhanden.

Für das Gewerbegebiet 10 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf mehr als 50 m , aber nicht mehr als 120 m betragen

Textfestsetzung 3a

Vorhandene Gebäude in diesen Teilgebieten weisen wesentlich größere Längen als 50 m auf. Es ist nicht beabsichtigt, diese Gebäudestrukturen grundsätzlich zu verändern. Die gegenwärtig vorhandene gewerbliche Nutzung soll damit gesichert werden.

Begründung zu textlichen Festsetzungen

5.2.5. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 22 BauGB und § 21 a Abs. 2 BauNVO

Die Unterteilung der Verkehrsflächen wurde nicht detailliert festgesetzt. In der weiteren Begründung wurde die abgestimmte Gliederung dargestellt und bei den ausgewiesenen Flächen berücksichtigt. Weiterführende Planungen haben so genügend Spielraum bei den technischen Festlegungen und der Detailgestaltung.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Geh- und Radweg

Mindestbreite der befestigten Fläche innerhalb der festgesetzten Fläche 2,5 m.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Die vorhandene Anbindung an die Birnbaumsmühle entfällt. Dafür wird diese neue Anbindung festgesetzt, in deren Bereich auch die Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden sollen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung westlich des allgemeinen Wohngebietes verbindet das Gebiet von Nord nach Süd und stellt gleichzeitig die Erschließung des Gewerbegebietes für den Fußgänger und den Radfahrer dar.

S3 und S3.1 werden als verkehrsberuhigte Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Mischverkehrsfläche) festgesetzt

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gliedert sich in 0,25 m Randstreifen, Mischverkehrsfläche 4,75 m breit, 1,5 m Erschließungsbereich, Wendehammer nach Wendeanlagen-typ 3 nach EAE 85/95. Der Verkehrsfluss und die Gestaltungsmöglichkeiten sind variabel.

Ein und Ausfahrten von der Verkehrsfläche S5 sind nicht zulässig.

*Textfestsetzung
Pkt. 4a*

Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche S5 gliedert sich in:

- Fahrbahnbreite (außer Aufweitung an Knotenpunkten) = 6,50 m
- beidseitig Grünstreifen als Allee mit Aufnahme der Straßenbeleuchtung je 2,75 m breit. Die Allee ist der Ersatz für die im allgemeinen Wohngebiet entfallenden Baumreihen beidseitig der alten Erschließungsstraße
- Geh-/Radweg an Nordseite = 3,0 m Breite (2,50 m nutzbare Breite + beidseitig je 0,25 m Sicherheitsstreifen)
- Gehweg an Südseite = 2,25 m (1,50 m + 0,75 für stadttechnische Leitungen)
- Querschnitt Fahrbahn vor den Knotenpunkten mit Linksabbiegespur (3streifig), minimale Länge 20 m

*Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen*

Die Straße wird anbaufrei festgesetzt. Sie fungiert als Netzergänzungsstraße zur B112n. Die Anbaufreiheit stellt eine Voraussetzung für die beabsichtigte Nutzung und evtl. Förderung der Trasse dar.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen (außer den bereits gewidmeten Straßen Birnbaumsmühle, An den Seefichten und Schubertstraße) sind der Straßengruppe Gemeindestraße und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - eigenständige Geh-/ Radwege sind der Straßengruppe sonstige öffentliche Straße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

*Textfestsetzung
Pkt.4b*

Mit dieser Festsetzung wird die spätere Widmung festgeschrieben. Ein gesondertes Verfahren kann damit minimiert werden.

*Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen*

5.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

D1: Ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger Abwasser und Regenentwässerung wird mit einer Korridorbreite von 4 m festgesetzt.

*Textfestsetzung
Pkt. 5a*

Das Kasernengelände wurde durch ein Leitungssystem in der alten Stichstraße erschlossen. Die Teilgebiete westlich des allgemeinen Wohngebietes müssen weiterhin an die Leitungen in der Birnbaumsmühle angeschlossen werden. Zur Anbindung dieser Leitungen an das neue Leitungssystem in der Straße S3 ist der festgesetzte Leitungskorridor erforderlich.

*Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen*

Innerhalb der als Rad- und Fußweg gekennzeichneten Bereiche ist ein Weg mit einer Breite von 2,5 m befestigter Fläche und 2x 0,25 m Bankette anzulegen. Diese Breite ist für einen gefahrlosen Rad- und Gehverkehr erforderlich. Beidseitig können in der ausgewiesenen Fläche Pflanzungen vorgenommen werden.

*Begründung zur
Festsetzung der
Planzeichnung*

5.2.7. Grünordnung: Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 20 und 25a und Abs. 5 BauGB i. V. m. BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

Die vorhandenen Baumreihen (Roßkastanie - Aesculus hippocastanum) in

*Begründung zur
Festsetzung der*

den Wohngebieten WA3 und WA4 sollen bis zur natürlichen Abgängigkeit erhalten werden. Die überbaubaren Flächen wurden so eingeordnet, dass eine Erhaltung der Bäume möglich ist. Eine Festsetzung der Baumstandorte auf Dauer (Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB und damit Planzeichen nach 13.2.2. PlanzV) ist jedoch nicht vorgesehen. Fällanträge werden damit erst bei natürlicher Abgängigkeit der Bäume genehmigt

Planzeichnung

Auf der Fläche F5, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, wird die Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Bäumen überschirmt, mit einem Anteil an einheimischen und standortgerechten Gehölzen von mindestens 70 v.H. vorgeschrieben. Je m² zu bepflanzender Fläche soll ca. 1 Strauch unter Freihaltung der Baumstandorte gepflanzt werden.

Textfestsetzung
Pkt. 6a

Der Gehölzstreifen dient der Trennung von Misch- und Gewerbegebiet und ist damit aus städtebaulichen Gründen notwendig. Der hohe Anteil an einheimischen Gehölzen wird zur Sicherung einer Verbundwirkung der Pflanzung für gebietstypische Arten- und Lebensgemeinschaften festgesetzt. Der Flächenanteil für Ziergehölze soll für punktuell attraktiver gestaltete Abschnitte dienen. Eine Überschirmung der Flächen mit Bäumen ist möglich, Anteile werden jedoch nicht festgesetzt, da dies keine Auswirkungen auf die beabsichtigte Wirkung oder die städtebauliche Gestaltung hat.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

Auf den Flächen F6, F7 und F8, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, wird die Pflanzung einer Hecke mit der Art Maulbeere (Morus alba) festgesetzt. Die Endhöhe der Hecke soll 1,2 m nicht überschreiten. Die Anlage von Grundstückszufahrten von maximal 3 m Breite im Bereich der Hecke ist zulässig

Textfestsetzung
Pkt. 6b

Die Festsetzung dient der Erhaltung einer in Frankfurt (Oder) in dieser Form einmaligen und für das Gebiet typischen Form der Bepflanzung. Die gegenwärtig in unmittelbar räumlicher Nähe vorhandene Maulbeerhecke kann aufgrund von Tiefbaumaßnahmen nicht erhalten werden. Die Lage der Grundstückszufahrten kann mit dem gegenwärtigen Planungsstand nicht sicher bestimmt werden, so dass die Zulässigkeit der Anlage der Grundstückszufahrten im Bereich der gekennzeichneten Pflanzflächen gesondert festgesetzt wird.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

Auf den Flächen F2, F3 und F4 mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes festgesetzt. Die für die Erhaltung eines geschlossenen Charakters der Pflanzung nötigen Neu- und Ergänzungspflanzungen in diesem Bereich sind mit Laubgehölzen mit einer zu erwartenden Wuchshöhe von mindestens 1,5 m durchzuführen.

Textfestsetzung
Pkt. 6c

Die Festsetzung dient der Erhaltung und gestalterischen Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung (möglichst dichte und standorttypische Abpflanzung des Baugebietes zum Straßenraum mit Laubgehölzen). Abgängige Gehölze können entsprechend der Festsetzung durch vorzugsweise Strauchpflanzungen ersetzt werden. Durch die Reduzierung des Baumanteiles in diesem Streifen wird die vorhandene Allee an der Straße "Birnbaumsmühle" freigestellt und kann sich so besser entwickeln.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

Je Baugrundstück in Wohngebieten (WA) und je angefangene 800 m² überbaubare Fläche in Gewerbe- und Mischgebieten (GE, GEE und MI) ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m) zu pflanzen. In den Wohngebieten (WA) sind als Baum Obst- oder klein- bis mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der

Textfestsetzung
Pkt. 6d

Pflanzung kann angerechnet werden

Mit der Festsetzung von Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken soll ein Mindestanteil an Bäumen oder Großsträuchern im Plangebiet gesichert werden, die für das Ortsbild des Baugebietes von Bedeutung sind (Vermeidung von reinen Rasengärten ohne Gehölze). Im Bereich der Wohngebiete sollen aufgrund der meist kleinen Grundstücke vorzugsweise Obstbäume oder klein- bis mittelkronige Bäume gepflanzt werden, damit die randliche Bepflanzung mit Großbäumen im Ortsbild dominant bleibt. Im Bereich der Misch- und Gewerbegebiete sollen vorrangig groß- oder mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Sollten sich auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der geplanten Bepflanzung bereits Bäume oder Großsträucher befinden, können diese zur Minderung der Pflanzpflichten auf Antrag des Bauherrn angerechnet werden. Für die gewünschte Wirkung ist es ohne Belang, ob die Gehölze auf dem Grundstück schon vorhanden sind oder erst neu gepflanzt werden. Werden nur Teilflächen von Baugrundstücken überplant, ist die Regelung entsprechend für die beantragte Fläche unter Berücksichtigung der gesamt notwendigen Bepflanzung anzuwenden.

*Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen*

Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken in Wohngebieten (WA) muss mindestens 20 % betragen. Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den zu begrünenden Grundstücksflächen der sonstigen Baugebiete (MI, GE, GEe) muss mindestens 40 % betragen.

*Textfestsetzung
Pkt. 6e*

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich Obst- und Gemüseanbauflächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem vorhandenen und typischen Ortsbild erheblich entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück eingerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen). Bei klein- und mittelkronigen Bäumen, die auf dem Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m² angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30 m² angerechnet werden.

*Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen*

Für die Gewerbe- und Mischgebiete (GE, GEe und MI) wird aufgrund unterschiedlicher GRZ eine andere Form des Flächenbezuges gewählt, die sich auf die zu begrünenden Flächenanteile der Baugrundstücke bezieht. Damit können 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als sonstige Grünflächen und 40 % als mit Gehölzen- und/oder Stauden gestaltete bzw. von Bäumen überschirmte Grünflächen gestaltet werden.

Beispiel: Für ein 500 m² großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,3 (ohne Einschränkung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 225 m² zulässig (150 m² entsprechend GRZ 0,3 und max. 50% Überschreitung dieser Fläche = 75 m² durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO). Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 275 m². Davon sind gem. der Festsetzung 100 m² des Grundstückes (20 % von 500 m²) mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen, es verbleiben 175 m² für sonstige Grünflächen. Bei Bepflanzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von 2,5 m (typisch für eine freiwachsende Hecke) sind das schon 50 m². Kommen ein oder zwei (Obst-)Bäume und eine Vorgartenbepflanzung dazu, ist damit die geforderte Begrünung schnell erreicht.

Auf der Fläche F9, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt ist, wird die Anlage von Strauchpflanzungen vorgeschrieben (Endhöhe mindestens 4 m). Je 2 m² zu bepflanzender Fläche soll ca. 1 Strauch gepflanzt werden.

*Textfestsetzung
Pkt. 6f*

Durch diese Pflanzung soll der Stamm der zu erhaltenden benachbarten Eiche, der durch Fällungen freigestellt wird, beschattet werden. Vorgaben zu den Gehölzarten werden nicht notwendig, entscheidend ist die Endhöhe der Pflanzung von mindestens 4 m, damit eine wirksame Beschattung gesichert werden kann.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

Südlich der Fahrbahn innerhalb der Verkehrsfläche der Straße S2 (An den Seefichten) sind als Baumreihe mindestens 40 Stk. Bäume als Hochstamm der nachfolgend genannten Arten mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freihaltung der Bereiche von Aufmündungen und Zufahrten in einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen. Eine der nachfolgend genannten Arten ist einheitlich für die gesamte Baumreihe zu verwenden:

Textfestsetzung
Pkt. 6g

- Resista-Ulme
- Birke (*Betula pendula*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Winterlinde i. S. (*Tilia cordata* 'Rancho')

Da die Bäume im Bereich der Verkehrsflächen aufgrund nicht genau bekannter Lage der Zufahrten zu den Grundstücken nicht zeichnerisch festgesetzt werden können, wird die textliche Form der Festsetzung gewählt. Die einheitlich festgesetzte Pflanzqualität soll den gewünschten einheitlichen Charakter der Baumreihe sichern. Als Baumarten werden die genannten Arten zur Auswahl festgesetzt, von denen eine Art für die Baumreihe einheitlich zu wählen ist. Die Baumarten wurden gewählt, weil sie dem Charakter des Straßenraumes in Bezug zu vorhandenen Pflanzungen und in Bezug zu geplanten Bepflanzungen im Umfeld am besten entsprechen. Die Festsetzung der Größe und der Begrünung des Pflanzstreifens ist notwendig, damit ausreichend Lebensraum für die langfristig gesicherte Entwicklung des Straßenbaumes, der auch Ausgleichswirkungen im naturschutzrechtlichen Sinne hat, gesichert ist. Um die Pflanzung der Bäume realisieren zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

*Im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße S5 sind als Allee mindestens 85 Stk. Bäume der Art Platane (*Platanus x hispanica*) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freihaltung der Bereiche von Aufmündungen und Zufahrten in einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen im Bereich der Verkehrsflächen zu pflanzen. Die Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen.*

Textfestsetzung
Pkt. 6h

Da die Bäume im Bereich der Verkehrsflächen aufgrund nicht genau bekannter Lage der Zufahrten zu den Grundstücken nicht zeichnerisch festgesetzt werden können, wird die textliche Form der Festsetzung gewählt. Die einheitlich festgesetzte Baumart und Pflanzqualität soll den gewünschten Alleecharakter sichern, die Bedeutung des Straßenraumes als übergeordnete Verbindungsstraße verdeutlichen und insbesondere im Ortseingangsbereich einen hohen Wiedererkennungswert haben. Die Festsetzung der Größe und der Begrünung des Pflanzstreifens ist notwendig, damit ausreichend Lebensraum für die langfristig gesicherte Entwicklung des Straßenbaumes gesichert ist. Um die Pflanzung der Bäume realisieren zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

5.2.8. Zuordnungsfestsetzungen

Den Eingriffen in den Baumbestand im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete (WA) werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

Textfestsetzung
Pkt. 7a-c

- Baumreihe an der Straße S2 "An den Seefichten"
- Ergänzungspflanzungen an der Straße S4 "Birnbaumsmühle"
- Ergänzungspflanzungen an der Straße S8 einschließlich Geh- und Radwegeanbindung an die Straße S5.

Den Eingriffen in den Baumbestand, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen (S3 und S3.1 einschließlich Geh- und Radwegeanbindung an die Straße "Birnbaumsmühle") verursacht werden, werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

- Baumreihe an der Straße S2 "An den Seefichten".

Den Eingriffen in den Baumbestand, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen (S5 und S6) verursacht werden, werden zur Kompensation folgende, im Bebauungsplan textlich festgesetzte Baumpflanzungen zugeordnet:

- Alleepflanzung an der Straße S5.

Für notwendige Ausgleichspflanzungen für Baumfällungen, die aus der Durchsetzung der Baumschutzverordnung resultieren (Fällgenehmigung), werden dem jeweiligen Verursacher konkrete Standortbereiche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet. Nicht im Plangebiet pflanzbare Bäume, die z. B. durch eine höhere Anzahl an Ausgleichspflanzungen gem. der zu beantragenden Fällgenehmigung resultieren, werden durch die üblichen vertraglichen Regelungen gem. Baumschutzverordnung im sonstigen Stadtgebiet ausgeglichen.

Begründung zu
textlichen Fest-
setzungen

5.2.9. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 1 und Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung

In den allgemeinen Wohngebieten 3, 4 und 5 sind nur Gebäude mit einer Dachneigung von mindestens 28° zulässig.

Textfestsetzung
8a

Mit dieser Festsetzung soll ein Minimum an einheitlicher Gebäudeform und letztlich städtebaulichem Erscheinungsbild gesichert werden. Im allgemeinen Wohngebiet 6.1 bis 6.3 wird diese Festsetzung nicht getroffen, um den Bau von Bungalowhäusern zu ermöglichen.

Begründung

In den allgemeinen Wohngebieten außer der Grenze zum Mischgebiet 1 und 2 wird die maximale Höhe der Einfriedungen mit 1.2m festgesetzt. Einfriedungen sind, sofern sie nicht durch einer Hecke gebildet werden, transparent auszuführen 1

Textfestsetzung
Pkt. 8b

Mit dieser Festsetzung soll der Bau von geschlossenen Mauern unterbunden werden. Die städtebauliche Zielstellung einer offenen, durchgrünter Wohnanlage könnte so nicht gesichert werden.

Begründung

5.2.10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In der Planzeichnung wurden die Lärmpegelbereiche mit LPBIII oder IV gekennzeichnet. Innerhalb dieser Bereich müssen die Außenwandbauteile entsprechend der textl. Festsetzungen nachgewiesen werden.

Begründung zur Festsetzung der Planzeichnung

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) in den Lärmpegelbereichen LPBIII haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ an der straßenzugewandten Seite der Straße An den Seefichten und der Birnbaumsmühle von 35 dB aufzuweisen.

Textfestsetzung Pkt. 9a

An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) in den Lärmpegelbereichen LPBIV haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ an der straßenzugewandten Seite der Straße Birnbaumsmühle von 40 dB aufzuweisen.

Textfestsetzung Pkt. 9b

An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Die Ausgangswerte wurden vorliegenden Verkehrsnetzberechnungen der Stadt Frankfurt (Oder) als Grundlage eines Lärmschutzgutachtens entnommen. Auf dieser Basis wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Anlage). Da die neue Verbindungsstraße zeitlich verzögert realisiert wird, muss für die Straßen Birnbaumsmühle und Seefichten von einer vorübergehenden höheren Belastung ausgegangen werden. Diese wurden bei den Festsetzungen berücksichtigt. Der angegebene Wert ermöglicht eine freizügige Fassadengestaltung bei Nachweisführung nach DIN 4109. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr. 5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen.

Begründung zu textlichen Festsetzungen

Die Lärmbelastung aus der neuen Verbindungsstraße zum Mischgebiet 1, speziell zu den bestehenden Wohnheimen überschreitet nicht das für ein Mischgebiet zulässige Maß. Bei weiterführender Bebauung müssen die Immissionswerte bei der Fassadengestaltung berücksichtigt werden.

Begründung zu Festsetzung der Planzeichnung

Die Lärmschutzwand wird mit einer Höhe von mindestens 2,5 m festgesetzt. Die Oberkante liegt im östlichen Bereich bei 59,5 mHN und steigt bis auf 63,5 mHN im westlichen Bereich.

Textfestsetzung Pkt.9c

Die Berechnungen zur Verkehrsbelegung der Netzeränzungsstraße zur B112n und die daraus resultierenden Lärmpegel machen eine Schallschutzwand zwischen den allgemeinen Wohngebieten und der Straße erforderlich. Die Berechnungen ergaben eine erforderliche Höhe von ca. 2.5 m.

Begründung zu textlichen Festsetzungen

Von der neuen Verbindungsstraße (S5) gehen nach deren Nutzung keine Lärmbelastungen für die außerhalb des B-Plan-Gebietes liegende Wohnbebauung südwestlich der Schubertstraße aus, die über den zulässigen Grenzwerten der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete liegen.

Die Beurteilung der Schallemission der Gewerbegebiete auf die vorhandene benachbarte Wohnbebauung wurde nach dem Mustererlass der ARGEBAU zur Einführung der DIN 18005 Teil 1 vom 5.2.1987 vorgenommen. Sofern in den Gewerbegebieten der nach DIN 18005 zulässige Lärmpegel nicht überschritten wird, können die zulässigen Werte für die allgemeinen Wohngebiete eingehalten werden.

Gewerbelärm

5.2.11. Nachrichtliche Übernahmen

Naturdenkmal im Planteil A gekennzeichnete Schwarzpappel nach Liste der Naturdenkmale Nr. 67 vom 30.06.1999

*Nachrichtliche
Übernahme*

5.2.12. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB

Der Planbereich ist mit Altlasten der ehemaligen militärisch genutzten Liegenschaften belastet. Der bekannte Bereich wurde im Planteil A gekennzeichnet. Dessen ungeachtet können weitere punktuelle Schadstoffkontaminationsherde nicht völlig ausgeschlossen werden. Vor Durchführung von Baumaßnahmen auf derartigen Flächen sind Maßnahmen zur Gefahrenabwehr in Abhängigkeit der beabsichtigten Nachnutzung erforderlich.

Übernahme

Wie vorher erläutert, gibt es für das Gelände folgende Gutachten zur Gefahrenlage aus Altlasten.

Die Gutachten wurden erarbeitet von :

- Gutachten der M.S.U. GbR Cottbus von 1998
- Gutachten der GfBU GmbH Berlin von 2000
- Umweltanalytik Brandenburg GmbH Frankfurt (Oder) 1993 zum Gelände Wohnheim für Asylbewerber, Holzhandel, Bergsicherung
- IGU, Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH Bochum 1995 zum übrigen Kasernengelände

Die Gutachten liegen beim Amt für Umwelt- und Naturschutz vor. Beim Bau der Asylbewerberheime und beim Abriss der Kasernen und deren Nebenanlagen wurde das Gelände dekontaminiert, so dass im April 2003 nur noch eine kleine Restfläche auf dem Flurstück 1/11 zu sanieren ist. Diese wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Altlasten-Restfläche sollte vor der Bebauung schadlos beraumt werden, damit keine Gefährdung des Grundwassers eintreten kann

5.2.13. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes 5 werden Bodendenkmale vermutet. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmalen wird hingewiesen.

Hinweis a)

Der Hinweis resultiert aus einer Stellungnahme des Brandenburg. Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Außenstelle Frankfurt (Oder) vom 2.7.1996 und 20.11.1997. Erläuterungen siehe Pkt. 2.11 Nutzungseinschränkungen

*Begründung für
den Hinweis*

Die spezifischen Bedingungen der Schmutz- und Regenwasserableitung, der Trinkwasserversorgung, der Elt- Versorgung und der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Einteilung und Gestaltung der im Geltungsbereich neu anzulegenden Verkehrsflächen sowie der Stadtbeleuchtung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Diese Bedingungen werden in den nachfolgenden technischen Planungen berücksichtigt.

Hinweis

Im Plan wurde die Leitungstrasse der überörtlichen Abwasserdruckleitung gekennzeichnet. Die Leitung innerhalb des Baufeldes muss bei dessen Bebauung verlegt werden. Hausanschlüsse und alle übrigen Leitungen wurden nicht gekennzeichnet. Die Freileitungen im Bereich vorhandener Bebauung wurden nicht gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen sind die

Hinweis

Versorgungsträger einzubeziehen.

Für Gewerbeneuansiedelungen ist der Störgrad für die umliegende Wohnbebauung aus siedlungshygienischer Sicht auf ein Minimum zu begrenzen
Evt. vorhandene Erkundungspegel und Grundwassermessstellen müssen gesichert werden

Hinweis

Hinweis

6. Beteiligungen

Bisherige Planungsphasen

Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.05.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.05.1996.

Entwurf Bebauungsplan in der ersten Fassung vom April 1997, dazu Entwurfsbeschluss vom 28.8.1997, die Bekanntmachung vom 10.9.1997
2003

Der überarbeitete Entwurf wurde am 1.10.2003 von der Stadtverordnetenversammlung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 30.05.1996 bis zum 01.07.1996 durchgeführt worden.

Erläuterung mit Daten

Die erste öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes erfolgte vom 19.9. bis 20.10.1997.

Die Auswertung erfolgte und wurde tabellarisch zusammengestellt. Folgende Hinweise, Anregungen und Einsprüche wurden beim 2. Entwurf berücksichtigt:

Die Nutzungsart der im 1. Entwurf ausgewiesenen Mischgebiete wurde geändert und diese als Gewerbegebiet, bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bestand der ansässigen Firmen und deren Entwicklung, bzw. Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe ist damit gesichert. Der Forderungen nach Erhöhung der GRZ wurde in den Gewerbe- und Mischgebieten nachgekommen.

Der Einspruch von Brillux zur GRZ wurde berücksichtigt. Die Zufahrt zum Grundstück ist gesichert. Weitere Abstimmungen sind allerdings nötig. Die Forderung der Bergsicherung nach Zufahrt von der Straße „An den Seefichten“ wird mit dem 2. Entwurf erfüllt.

Einer uneingeschränkten Nutzung der Gewerbebetriebe bezüglich Lärmemission wurde nicht nachgekommen. Durch die Nähe der Wohngebiete muss die Lärmemission begrenzt werden.

Die Auslegung des überarbeiteten Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 23.10.2003 bis 24.11.2003

Es gingen keine Hinweise, Anregungen und Einsprüche von Bürgern ein, die in der Satzung zu berücksichtigen waren

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die erste öffentliche Auslegung des ersten Entwurfes erfolgte vom 19.9. bis 20.10.1997

Erläuterung mit Daten

Die Auswertung erfolgte und wurde tabellarisch zusammengestellt. Folgende Hinweise, Anregungen und Einsprüche wurden beim 2. Entwurf Berücksichtigt:

Gebietsnutzung, GRZ und Lärmemission s.o.

Hinweise der Versorgungsbetriebe zur technischen Erschließung und der für die Verkehrslösung zuständigen Ämter für die Verkehrslösung wurden für den 2. Entwurf erneut abgestimmt. Es haben sich grundsätzliche Veränderungen ergeben.

Der Hinweis des staatlichen Munitionsbergungsdienstes wurde ein-

gearbeitet

Der Hinweis des Brandenburgischen Landesmuseums wurde eingearbeitet.

Die Auslegung des überarbeiteten Entwurfes erfolgte in der Zeit vom 23.10.2003 bis 24.11.2003

Die Auswertung erfolgte und wurde tabellarisch zusammengestellt. Folgende Hinweise, Anregungen und Einsprüche wurden in der Satzung berücksichtigt:

Hinweis zur Munitionsfreiheit wurde in die Begründung aufgenommen

Die Zusammenstellung der Gutachten wurde in der Begründung ergänzt.

In der Textfestsetzung 3a wurde das Gewerbegebiet 8 gestrichen.

Leitungsrechte im Bereich der Zufahrt vom der Birnbaumsmühle zum Gewerbegebiet 10 südlich der Trafostation wurden in der Planzeichnung eingetragen und in den Textfestsetzungen ergänzt.

Hinweise der Versorgungsbetriebe zur Sicherung ihrer Leitungen bei Bau durchführung wurden in die Begründung aufgenommen.

Hinweise zur Regenwasserversickerung wurden in die Begründung aufgenommen.

Bei der Fläche F6 bis F8 wurde die Zuordnung „Öffentlich“ ergänzt und Eindeutigkeit beim Planzeichen hergestellt

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Es müsste geprüft werden, inwieweit erforderliche Grundstücksregulierungen über ein Grenzregelungsverfahren geregelt werden können oder in Teilen die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erfolgen muss.

Dies trifft für den Bereich der neuen Stichstraße in das Gewerbegebiet 10 und für den Kreuzungsbereich Seefichten/Schubertstraße zu.

Erläuterung

Grundstücksverkäufe müssen für den Bereich der neuen Verbindungsstraße und den Erweiterungsbereich der Schubertstraße getätigt werden. Der Vorhabenträger für das Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 6 erwirbt die Grundstücke von der BBG und der Stadt. Hierzu sind gesonderte Verträge erforderlich.

Realisierung der technischen Ver- und Entsorgung:

Der Vorhabenträger für das Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 6 realisiert in diesen Gebieten die Erschließung auf der Basis eines Erschließungsvertrages mit der Stadt.

Die Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete müssen von den jeweiligen Eigentümern durchgeführt werden. Anschlüsse an die Leitungssysteme im derzeit öffentlichen Raum (Schubertstraße, Seefichten, Birnbaumsmühle) sind gegeben.

Planung und Realisierung der neuen Netzergänzungsstraße

Dafür ist eine technische Planung (einschließlich Leitungssysteme) zu erstellen. Die für das Vorhaben erforderlichen Grundstücksflächen sind zu erwerben. Die Realisierung kann ohne Einschränkung der derzeitigen Nutzung erfolgen.

Lärmschutzwand:

Der Vorhabenträger für das Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 6 realisiert auf der Basis eines Erschließungsvertrages mit der Stadt diese Maßnahme.

Schubertstraße:

Die Verlegung der Abwasserdruckleitung und die Anpflanzung der Maul-

beerhecke erfolgt im Grundstücksbereich der Schubertstraße.
Voraussetzung für die Bebauung des MI 9 sind der Rückbau die Verladeeinrichtungen und Gleise und die Umverlegung vorhandener Leitungen. Dies muss im Zusammenhang mit der Nutzbarmachung der Mischgebietsfläche östlich der Schubertstraße durch einen Vorhabenträger / Grundstückseigentümer erfolgen.

Umbau und Erneuerung der Straße S8

Straße „An den Seefichten“

Nach Errichtung der Verbindungsstraße sind Rückbau-, Umbau- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Landschaftspflegerische- und Kompensationsmaßnahmen entsprechend GOP

Der Vorhabenträger für das Wohnungsbauvorhaben in den allgemeinen Wohngebieten 3 bis 6 realisiert auf der Basis eines Erschließungsvertrages mit der Stadt die aus seinem Vorhaben resultierenden Maßnahmen (anteilig Straßenbäume und Gehölzpflanzungen)

Die Stadt realisiert die Ausgleichsmaßnahmen die sich aus der Realisierung der öffentlichen Erschließung ergeben.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Für die Stadt Frankfurt (Oder) liegt ein Planungsdokument vor, das die Umsetzung der verfassungsmäßig garantierten und aus dem Selbstverwaltungsrecht der Gemeinde abgeleiteten Planungshoheit garantiert.

Mit der Planung wird eine städtebaulich geordnete Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Ansiedlungen im Plangebiet geschaffen. *Erläuterung*
Aufbauend auf dieser Planung ist es möglich im Gewerbe- und Wohnungsbau zu investieren. Mit der Realisierung der Einfamilienhausbebauung werden innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau genutzt und einer Abwanderung aus der Stadt entgegengewirkt. Das vorhandene Gewerbe ist in seinem Bestand gesichert, für seine Weiterentwicklung sind die Rahmenbedingungen festgeschrieben. Neuansiedlungen können sich standortspezifisch entwickeln, dabei sind die Rahmenbedingungen für eine weitestgehend konfliktfreie Entwicklung in unmittelbarer Nähe zum angrenzenden Wohngebieten festgeschrieben.

Mit dem Bebauungsplan werden die planerischen Voraussetzungen zur Entwicklung eines weiteren Konversionsstandortes in der Stadt Frankfurt (Oder) geschaffen.

Die Verkehrsanlagen, die Medienversorgung und Entsorgung werden geordnet und entsprechen nach Realisierung der Verbindungsstraße den gesamtstädtischen Anforderungen. Es ist eine optimale Erschließung der vorhandenen, bzw. zu bildenden Grundstücke möglich.

Für die Netzergränzungsstraße zur B112neu werden mit dem BP planungsrechtliche Voraussetzungen für die neue Trassenführung im Geltungsbereich des BP geschaffen.

9. Kostenschätzung

Verbindungsstraße Grundstückskosten	zuständig Stadt	Kosten T€ 161,2 T€
Verbindungsstraße einschließlich Umbau der Kreuzung Schubertstraße, Seefichten, Birnbaumsmühle Planungs- und Baukosten einschließlich Baumpflanzungen (einschl. landschaftspflegerische und Kompensationsmaßnahmen nach GOP)	Stadt	1.608T€
Umbau und Erneuerung Straße „An den Seefichten“ (einschl. landschaftspflegerischer und Kompensationsmaßnahmen nach GOP)	Stadt	750T€*
Stichstraße S6 (Umlage entsprechend Anliegergebühren ist zu prüfen)	Stadt	150T€*
Stichstraße S8 einschl. angrenzenden Rad- und Fußweg (Umlage entsprechend Anliegergebühren ist zu prüfen)	Stadt	200T€*
Geh- und Radwegbereich Birnbaumsmühle einschließlich Baumpflanzungen	Stadt	85T€*
Leitungsumverlegung im Mischgebiet 9 (siehe auch Pkt. 7)	Vorhabenträger für das Mischgebiet	286,2T€ (n. Kosten-schätzung der FWA Juli 03)
Rückbau der Gleis- und Rampenanlagen im Mischgebiet 9 und Anpflanzung der Maulbeerhecke	Vorhabenträger für das Mischgebiet	
Erschließung innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 3 bis 6 einschließlich landschaftspflegerischer und Kompensationsmaßnahmen nach GOP (z.B.. Schutzpflanzung im Mischgebiet 9), Lärmschutzwand, Kosten für archäologische Untersuchungen, Munitionsbergung usw.	Vorhabenträger für die allgemeinen Wohngebiete entsprechend Erschließungsvertrag (nach Realisierung Übernahme als öffentliche Straße)	
Passiver Lärmschutz an Gebäuden	Hauseigentümer	
Leitungsumschlüsse, die aus der Stilllegung der Leitungen im Kasernenkomplex resultieren	Betroffene Eigentümer (Klärung über gesonderte Vereinbarungen/ Verträge)	
Beseitigung evtl. noch vorhandener Kontaminierung	Grundstückseigentümer	
Kosten für landschaftspflegerische Maßnahmen gesamt aus GOP ohne Trennung der Zuständigkeit Diese Kosten sind in den vorgenannten Positionen enthalten		68 T€ bis 111 T€
Daraus Kompensationsmaßnahmen aus GOP für die Wohngebiete und deren innere Erschließung	Vorhabenträger für die allgemeinen Wohngebiete entsprechend Er-	Ca. 37,6T€

Daraus Kompensationsmaßnahmen aus GOP für die öffentliche Erschließung Diese Kosten sind in den vorgenannten Positionen (Verbindungsstraße) enthalten	schließungsvertrag Stadt	43,3T€
--	-----------------------------	--------

* Die Maßnahmen sind nicht im
städtischen Haushalt bis 2007 ge-
plant.

10. Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	Absolut (m²)	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland			132955	77,08%
1.1	Reines Wohngebiet				
1.2	Allgemeines Wohngebiet		33897		19,65%
	WA3	8486			
	WA4	8841			
	WA5	6517			
	WA6	10053			
1.3	Mischgebiet		28884		16,75%
	MI1	11664			
	MI2	5949			
	MI9	11271			
1.4	Kerngebiet				
1.5	Dorfgebiet				
1.6	Gewerbegebiet		45081		26,14%
	GE7	14320			
	GE10	30761			
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet		25093		14,55%
	GEe1.1	16078			
	GEe8	9015			
1.7.1	Bauflächen, Nebenflächen				
1.7.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern				
1.7.3	Fl. mit Pflanzbindungen				
1.8	Industriegebiet				
1.9	Sondergebiet				
2.	Gemeinbedarfsflächen				
3.	Grünflächen			1019	0,59%
3.1	öffentliche Grünflächen				
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1019			
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen				
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft				
3.5	private Grünflächen				
4.	Verkehrsflächen			38518	22,33%
4.1	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	35178			
4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3340			
4.3	Lärmschutzwand	636			0,00%
5.	Versorgungsflächen				
6.	Flächen für Landwirtschaft				

	Gesamtfläche des Planungsgebietes			172492	100,00%
--	-----------------------------------	--	--	--------	---------