

## Teil B – Textliche Festsetzungen

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5, 6 und 9 BauNVO)

##### 1.1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten

sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.1.2. In den Mischgebieten sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im MI 8.1 ist das Wohnen nicht zulässig.

Die Ausnahmen nach §6 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

##### 1.1.3.) In den Kerngebieten

- *sind Wohnungen über dem Erdgeschoss (ab dem ersten Obergeschoss) nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässig.*

- sind Tankstellen und

die Ausnahme nach §7 Abs.3 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.1.4.) In den Gewerbegebieten GE<sub>e</sub>1 und 2 sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten nicht wesentlich stören, zulässig.

In den Gewerbegebieten sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten nicht zulässig

##### 1.1.5.) Innerhalb des Sondergebietes Universität sind Gebäude für universitäre Nutzungen wie Unterrichts-, Vertrags-, Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräume, Mensen – einschließlich der jeweils notwendigen technischen Einrichtungen-, Läden, Dienstleistungseinrichtungen und sonstige, der Versorgung der Sondergebiete dienende Anlagen und Betriebe, zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Biergärten,
- Parkhäuser, Tiefgaragen, überdeckte Stellplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Studenten- und Gästewohnungen.

##### 1.1.6.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m<sup>2</sup> (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m<sup>2</sup>).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.

„Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“  
 zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

nahversorgungsrelevante Sortimente	
<b>Lebensmittel, Getränke</b>	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
<b>Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik</b>	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
<b>Zeitungen / Zeitschriften</b>	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
<b>Blumen</b>	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
<b>Apotheken</b>	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
<b>Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere</b>	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtierernährung
<b>Medizinische und orthopädische Artikel</b>	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
<b>Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation</b>	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
<b>Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat</b>	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
<b>Bekleidung, Lederwaren, Schuhe</b>	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
<b>Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren</b>	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
<b>Foto, Optik</b>	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
<b>Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände</b>	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichböden (aus WZ-Nr. 47.53)
<b>Musikalienhandel</b>	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
<b>Uhren, Schmuck</b>	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
<b>Spielwaren, Bastelbedarf</b>	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
<b>Sportartikel</b>	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
<b>Fahrräder und -zubehör</b>	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

## 1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. den §§ 16 Abs.2, 17, 19 Abs.4, 20 Abs.3 BauNVO und § 54 Abs. 4 BbgWG)

1.2.1.) In den Mischgebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei Errichtung von halbgeschossig versenkten, überdachten Stellplatzanlagen mit einer der Festsetzung 1.2.2. entsprechenden Dachbegrünung bis GRZ= 0,9 zulässig.

1.2.2.) Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ lt. Planeinschrieb) entsprechend §19 Abs.4 BauNVO ist zulässig

- wenn das Niederschlagswasser –welches auf versiegelten Flächen über die per Planeinschrieb festgesetzte GRZ hinaus anfällt- auf dem Baugrundstück, verbleibt. Die entsprechenden Maßnahmen sind darzustellen und in ihrer Wirksamkeit nachzuweisen. (§ 54 Abs. 4 BbgWG)
- Gleichzeitig ist für jeden m<sup>2</sup>, der über den festgesetzten Grundflächenanteil hinaus überbaut oder befestigt wird, ein m<sup>2</sup> intensiv begrüntes Dach zu schaffen (der Anteil Pflanzflächen mit einer Substrathöhe von mind. 30 cm soll ca. 80% betragen, die verbleibenden Flächen können als Wege-, Spiel- und/oder Wasserflächen realisiert werden), dabei ist das Dach anrechenbar siehe vor.

1.2.3.) Pro Gebäude ist ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist allseitig um mindestens 1,50m gegenüber der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, ausgenommen sind Treppenhäuser oder Aufzugsaufbauten bis zu einer Breite von max. 2,50m.

*1.2.4.) Im MK 2.1 ist über die festgesetzten Vollgeschosse hinaus ein Staffelgeschoss zulässig, sofern es mindestens 1,50m gegenüber der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt ist. Nicht zurückgesetzt sein müssen Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.*

### **1.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

1.3.1) Wird ein Staffelgeschoss entsprechend 1.2.3. errichtet, ist im Umfang dieser Festsetzung ausnahmsweise ein Abweichen von der Baulinie zulässig.

1.3.2.) Das Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie bis zu einer Tiefe von maximal 1m und einer Breite von einem Drittel, jedoch maximal 5m, ist ausnahmsweise zulässig.

1.3.3.) Ausnahmsweise ist im MK 2.2 von der Baulinie abzuweichen, indem im Bereich des Leitungsrechtes bis zur Baulinie (Richtung Osten) das Erdgeschoss als Luftgeschoss auszubilden ist.

### **1.4. Bauweise**

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise ist als Hausgruppe >50m definiert, wobei Gebäude mit Grenzabstand lediglich in den Eckbereichen (aus Straßen) zulässig sind.

### **1.5. Verkehrsflächen**

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB i.V.m. §6 Abs.6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

Ausgenommen von der öffentlichen Widmung ist die umgrenzte Fläche für private Stellplätze.

### **1.6. Immissionsschutz**

(§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

1.6.1.) Entlang der benannten Straßen müssen an den straßenzugewandten Fassaden die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens nachfolgenden Schalldämm- Maßen aufzuweisen:

- Walter- Korsing- Straße: 40 dB
- Fischerstraße am Campus: 35 dB
- Bachgasse: 35 dB
- Gartenstraße: 35 dB

1.6.2.) Entlang der Grenze zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem Gewerbegebiet GE<sub>e</sub>1 von der Straße Leopoldufer bis zur Bebauung an der Fischerstraße ist eine Lärmschutzwand mit mind. 3,00m Höhe und beidseitiger Begrünung zu errichten.

1.6.3.) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas in den bisher nicht mit Fernwärme erschlossenen Gebieten zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Erdgas sind. Die Verwendung alternativer Energieträger oder –erzeuger (zB. Wärmepumpen) ist zulässig.

1.6.4.) Für die kleinteilige Wohnbebauung an der Fischerstraße im WA 4 ist eine Verwendung von Erdgas oder anderer Energieträger im Sinne der Festsetzung 1.6.3. zulässig.

## 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs.1 Nr.1 und Abs.10 Nr.1 BbgBO)

- 2.1.) In der Fischerstraße zwischen Lehm- und Steingasse einschließlich der Kreuzungsbereiche sind Dachflächen mit einer Neigung von 40 – 60° zu errichten.
- 2.2.) Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig.
- 2.3.) In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.  
Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 60cm Höhe zulässig.
- 2.4.) In den Mischgebieten sind halbgeschossig versenkte, überdachte Stellplatzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,50m, gemessen von der Oberkante Gelände bis Oberkante Dach nach §6 Abs.5 BbgBO i.V.m. §81 Abs.2 BbgBO ohne Abstandsflächen zulässig.  
Die Überdachungen der Stellplatzanlagen sind zu begrünen (Ausführung entspr. 1.2.2.).  
Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse des Brand- und Immissionsschutzes bleiben unberührt.
- 2.5.) Je Wohnung ist nur ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig.  
Für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen sind höchstens folgende Werte zulässig:
- Für Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräume, Versammlungsstätten, Sportstätten und Gaststätten je ein Stellplatz pro 160m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - Für Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume) je ein Stellplatz für 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe je ein Stellplatz für 12 Betten;
  - Für Handwerksbetriebe je ein Stellplatz für 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ausnahme ist für Wohnungen ein weiterer Stellplatz, ansonsten sind ausnahmsweise weitere Stellplätze zulässig, wenn sie überdacht und die Überdachung entsprechend 1.2.2. begrünt wird. Bei Ausführung als Garage sind drei Wände zusätzlich mit einer Kletterpflanze je lfd. m zu begrünen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) ist zu beachten.

## 3. Pflanz- und Erhaltungsbindungen

(§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

- 3.1) Neu zu pflanzende Bäume sind mit einer Pflanzqualität von mindestens mDB, 3xv, STU 16-18 cm, zu pflanzen. Im Gebiet GEE 1 und an der Straße Kellenspring sind großkronige Laubbäume zu verwenden.
- 3.2.) Bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einer Pflanzqualität von mindestens mDB, 3xv, STU 16-18 cm,) zu pflanzen.

## 4. Wasserrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §54 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist, auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

## 5. Nachrichtliche Übernahme

(§9 Abs.6 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in einem Bodendenkmal, das in der Brandenburger Denkmalliste unter der laufenden Nr. 8.122, „Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Vorstadt Mittelalter, Vorstadt Neuzeit“, geführt wird.

## 6. Hinweise ohne Normcharakter

- 6.1.) Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.
- 6.2.) Bei Tiefbauarbeiten und Arbeiten im Gründungsbereich der vorhandenen Bebauung ist auf eine kontrollierte Absenkung des Grundwassers zu achten bzw. eine laufende Grundwassersenkung durchzuführen.

Eine Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit Erdaufschlüssen ist generell bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und bedarf bei größerem Umfang der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Bauliche Maßnahmen im Grundwasserbereich bedürfen gemäß §9 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

- 6.3.) Die Hochwasserschutzfibel (vom Juli 2013 Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ist zu beachten.

Ein Teil des B-Plangebietes liegt im Bezug auf ein Hochwasser der Oder im Risikogebiet. Risikogebiete sind gemäß § 99 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses, welche der ausgespiegelten überschwemmten Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen entspricht. Im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen, wie zum Beispiel bei Eisversatz, ist eine Überschwemmung des o. g. Gebietes möglich. Gemäß §5 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihrer Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

- 6.4.) Um Beeinträchtigungen der Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) zu vermeiden, ist bei Abrissen von Gebäuden eine gezielte Suche/ Prüfung nach Fortpflanzungsquartieren durch einen Fachmann zu veranlassen.

- 6.5.) Folgende Flurstücke sind im Altlastenkataster der Stadt als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) aufgeführt:

Flur 40, Flurstücke 8/1, 26, 28

Folgende Flurstücke sind im Altlastenkataster der Stadt als Altlastverdachtsfläche (Altstandorte) aufgeführt:

Flur 41, Flurstücke 21/2, 119, 124, 127, 201-206, Flur 42, Flurstücke 13/1, 15/3, 15/5, 15/6, 23, 24, 57, Flur 43, Flurstücke 5/2, 7, 8, 13, 14, 15, 16/1, 35



## Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.06.2016 den Entwurf 3.Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 15.03.2017



*i.A. Wilke*  
Unterschrift

2. Der Entwurf der 3.Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2016 bis zum 29.08.2016 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 20.07.2016 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 15.03.2017



*i.A. Wilke*  
Unterschrift

3. Die 3.Änderung des Bebauungsplanes wurde am 16.03.2017 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 32) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/2016 Nr. 14 vom 20.05.2016) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 17.03.2017



*i.A. Wilke*  
Unterschrift

4. Der textliche Inhalt dieser 3.Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 16.03.2017 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 22.03.2017



*Dr. Martin Wilke*  
Dr. Martin Wilke  
Der Oberbürgermeister

5. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.04.2017 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 12.04.2017 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 12.04.2017



*i. A. Wilms*  
Unterschrift



3.Änderung des Bebauungsplanes BP-02-005 "Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)" im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch**

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 15.12.2016



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>2</b>
3.1.	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG .....	2
3.2.	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	2
3.3.	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN .....	2
<b>4.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>4</b>
5.1.1.	<i>Maß der baulichen Nutzung .....</i>	<i>5</i>
<b>6.</b>	<b>BETEILIGUNGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>14</b>
	<b>QUELLENVERZEICHNIS .....</b>	<b>A</b>

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes BP-02-005 „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“ ist seit dem 21.10.2015 rechtskräftig.

Zwischenzeitlich mehren sich die Anfragen, welche die Umsetzung von Wohnnutzungen in den Kerngebieten favorisieren. Dieses Thema soll mit der vorgeschlagenen Änderung aufgegriffen und einer stadtverträglichen und städtebaulich angemessenen Lösung zugeführt werden.

Weiterhin wurde ein Bebauungsvorschlag für das MK 2.1 vorgelegt, welcher über die zulässigen IV Geschosse hinaus ein Staffelgeschoss empfiehlt.

Planalternative wäre ein Belassen des bestehenden Bebauungsplanes. Im Ergebnis käme es nicht zu einer Belebung der Bereiche durch Wohnnutzende. Bei der Beantragung einer Neubebauung im MK 2.1 wäre ein Staffelgeschoss über das IV. Vollgeschoss hinaus nicht umsetzbar.

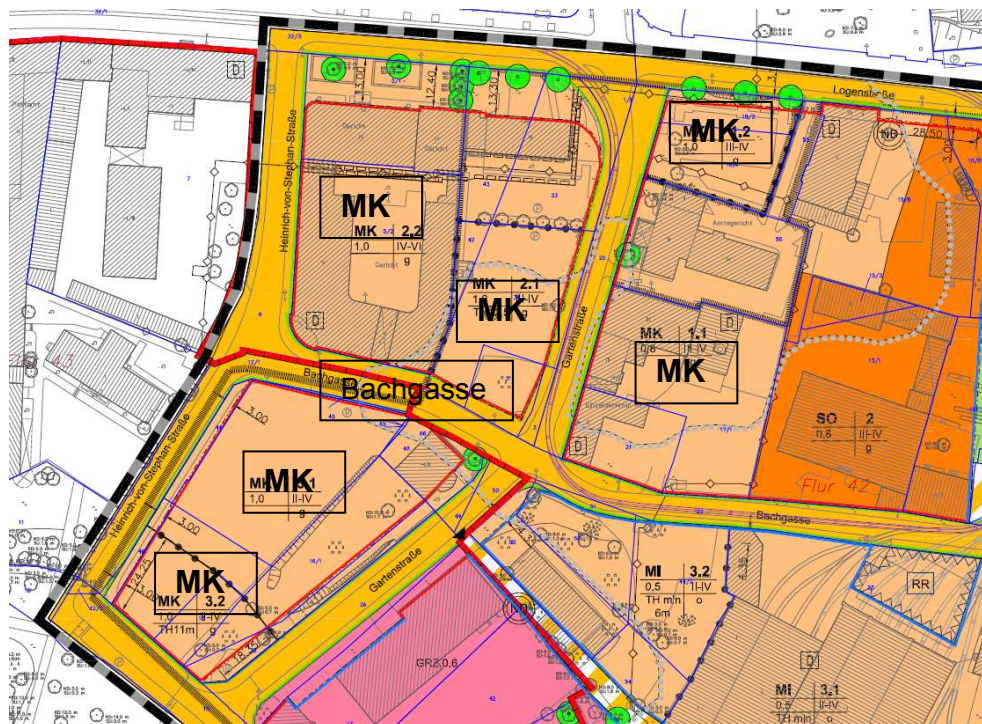
Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um auch zukünftig den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern.

## 2. Abgrenzung (Geltungsbereich)

Ergänzt werden soll eine Textfestsetzung, die sich auf die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Kerngebiete bezieht (Textfestsetzung 1.1.3.), sowie eine Textfestsetzung zum Maß der baulichen Nutzung im MK 2.1. (Textfestsetzung 1.2.4.).

Es wird (lediglich) eine Änderung der Textfestsetzungen innerhalb der festgesetzten Kerngebiete vorgenommen.

*Planungsalternativen*



Übersichtsplan Kerngebiete

Bei dem oben stehenden Ausschnitt handelt es sich um einen nachrichtlichen Auszug aus dem Bebauungsplan der am 24.09.2015 beschlossen wurde (Stand der Planunterlage 05.08.2015). Insofern enthält dieser Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan noch nicht die Baukörper des neugebauten Jobcenters / Agentur für Arbeit (MK südl. der Bachgasse). Er ist dennoch gültig und für die hier beabsichtigte Darstellung der Auswirkungen der vorliegenden Änderungen auch ausreichend, da es für die Darstellung der Planunterlage nur darauf ankommt, ob die planungsrechtlichen Festsetzungen zweifelsfrei auf die Örtlichkeiten übertragen werden können. Im Übrigen ist der Stand zum Zeitpunkt der damaligen Entwurfserarbeitung entscheidend. Die Festsetzung soll sich auch auf eventuell zukünftig festgesetzte Kerngebiete beziehen, so dass die Änderung für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt.

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

#### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da diese sich nur auf einen kleinen Teilbereich des Plangebietes erstreckt, auswirkt und Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Beurteilung der Planungsabsicht

Für die vorliegende Planung der Stadt Frankfurt (Oder) ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S.235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II, Nr.24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Bewertung:

**Die mit der vorliegenden Planänderung verfolgte Planungsabsicht ist raumordnerisch zulässig.**

Ziele und Grundsätze aus den o.g. Rechtsgrundlagen stehen der beabsichtigten Planänderung nicht entgegen.

#### **3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Planungsänderung berührt keine Darstellungen der Art der Nutzung im Flächennutzungsplan, so dass der Plan auch weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelt ist.

#### **3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen**

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde erstmals 2007 aufgestellt und 2009 aktualisiert. Da sich die demographische, sozioökonomische und infrastrukturelle Ausgangslage sowie die daraus resultierenden Handlungsbedarfe für die Stadtentwicklung verändert haben, wurde das INSEK mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in 05/2014 fortgeschrieben. Der Planungshorizont bewegt sich bis zum Jahr 2025 mit einem Ausblick auf das Jahr 2030.

Im Kontext zum Stadtumbau (s. u.) wird als räumlich-funktionale Leitlinie die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt hervorgehoben, orientiert an dem städtebaulichen Leitbild der *Kompakten Stadt*: Als unerlässlich für die Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt steht die Weiterqualifizierung/ der Ausbau des Stadtzentrums als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens mit differenziertem Wohnungsangebot, als überregional bedeutsames Einkaufszentrum, urbanes Foyer der Grenzstadt und kultureller Mittelpunkt im Vordergrund.

Die Schlüsselmaßnahmen und ihre Bausteine wurden in der INSEK-Fortschreibung 2014 überarbeitet. Die Schlüsselmaßnahme B-4 „Neugestaltung und verkehrliche Neuordnung des Stadtraumes zwischen Logenstraße und Regierungsstraße zum Universitätsplatz“ geht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes konform.

*Gemeinsame Landesplanungsabteilung vom  
09.08.2016*

*Flächennutzungsplan der Stadt  
Frankfurt (Oder),  
9.Änderung*

*Integriertes Stadtentwicklungskonzept*

Der Lärmaktionsplan 2009 der Stadt Frankfurt (Oder) wurde 2013 fortgeschrieben. Die Fortschreibung bzw. die 2014 beschlossene Maßnahmenübersicht trifft keine zu berücksichtigenden Festlegungen für das Bebauungsplangebiet.

*Lärmaktionsplan*

Im Luftreinhalteplan Frankfurt (Oder) 2012 bzw. im zuletzt 2014 präzisierten Maßnahmenkonzept (2. Stufe) sind keine Defizite, Konfliktbereiche oder Betroffenheiten bezogen auf Luftschadstoffe (Stickoxide/ Feinstaub) oder Aussagen zur Schadstoffminderung innerhalb des Bebauungsplangebietes benannt.

*Luftreinhalteplan*

Im Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept 2012 verpflichtet sich die Stadt Frankfurt (Oder) u. a. die CO<sub>2</sub>-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 13% gegenüber 2010 zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch von rund 5% (2010) bis 2020 auf 15% zu steigern. Neben diesen quantitativen Zielen soll u. a. auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Flächenverbrauch weiter reduziert und das städtebauliche Leitbild der kompakten Stadt umgesetzt werden. Dem wird mit dem Ansatz des Bebauungsplanes entsprochen.

*Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept*

Bereits am 23.01.1997 wurde die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die förmliche Festlegung des **städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“** (Entwicklungssatzung) nach §165 Absatz 6 Baugesetzbuch beschlossen.

*städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*

Bestandteil der Argumente für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Südöstlichen Stadtzentrum der Stadt Frankfurt (Oder) ist, dass die Ziele der Entwicklungsmaßnahme noch einmal zu konkretisierend sind:

#### Mobilisierung der Flächen für den Wohnungsbau

Das Südöstliche Stadtzentrum bietet für die Stadt Frankfurt (Oder) einzigartige Standortqualitäten im Wohnungsbau mittlerer bis hoher Qualität. Für diesen Wohnungsteilmarkt besteht in der Stadt eine akute Angebotslücke, deren Deckung im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Stadt zum Universitäts- und Dienstleistungsstandort steht. Nur über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme können Standortqualitäten konsequent genutzt werden, da anderenfalls Schlüsselflächen nicht mobilisiert werden können.

#### Innenstadtentwicklung

Die Entwicklung des Südöstlichen Stadtzentrums stützt die Entwicklung der Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum.

Gemäß §166 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bauungspläne aufzustellen, was mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes BP-02-005 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“ am 01.10.2004 abgeschlossen wurde. Hier wurden parallel die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme als auch mit den (im entsprechenden Zeitraum vorhandenen) Investoreninteressen in Übereinstimmung gebracht.

Die Ziele und Zwecke der Satzung sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

**Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit, dass sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen an die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme hält, die der förmlichen Festlegung des Entwicklungszieles zu Grunde lagen.** Die Gemeinde ist generell verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Ein Bebauungsplan, der den Zielen und

Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht entspricht, verletzt diese Verpflichtung.

Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplanänderungsbereich gelten derzeit weiterhin folgende örtliche Bauvorschriften:

- Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt (Werbesatzung) siehe Amtsblatt Nr. 6/ 2013 vom 10.07.2013
- Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS) vom 01.03.2012 – siehe Amtsblatt Nr. 1/ 2012 vom 07.03.2012

#### 4. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Im Bestandsbebauungsplan ist für die Kerngebiete bestimmt, dass ausnahmsweise Nutzungen entsprechend §7 Abs.3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig sind. Bestimmungen zur Zulässigkeit von Wohnungen entsprechend §7 Abs.2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung wurden nicht getroffen, so dass in den Kerngebieten derzeit Wohnungen nur entsprechend §7 Abs.2 Nr.6 Baunutzungsverordnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Mit der Bebauungsplanänderung soll eine ergänzende Festsetzung nach §7 Abs.2 Nr.7 getroffen werden, die sonstige Wohnungen in einem konkret bestimmten Umfang innerhalb der Kerngebiete zulässt. Auf der Grundlage eines vorgelegten Bebauungsvorschlages wurde eine grundsätzliche Prüfung vorgenommen, inwieweit ein V. Geschoss in Teilbereichen der städtebaulichen Entwicklungsabsicht entspricht. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird die Erhöhung der Geschossigkeit im Bereich des MK 2.1 um ein Staffelgeschoss als städtebaulich vertretbar gehalten.

#### 5. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in Nutzungsbereiche gegliedert.

Festsetzung Kerngebiet

Die Bauflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe sind als Kerngebiete festgesetzt. Diese Flächen sollen als städtebauliche Zielvorstellung vorwiegend der Sicherung von zentralen Verwaltungseinrichtungen und der Erweiterung der Europauniversität dienen. Das Kerngebiet bildet sich aus der stadträumlichen Lage entlang der Logenstraße vom Postquartier bis zum Sondergebiet mit dem Mensagebäude der Universität. Beachtet werden diesbezüglich sich ergebene Begrenzungen aus im Bestand vorhandenen Gebäudegruppen mit einigem Gewicht und Gemeinbedarfsnutzungen.

Gliederung der Kerngebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

##### Textfestsetzung 1.1.3.:

##### *In den Kerngebieten*

- sind Wohnungen über dem Erdgeschoss (ab dem ersten Obergeschoss) nach §7 Abs.2 Nr.7 BauNVO zulässig.
- sind Tankstellen und

die Ausnahme nach §7 Abs.3 Nr.1 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird beibehalten. Entwickelt werden soll ein Kerngebiet, welches einen Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungszwecke und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit darstellt. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit (auch über das Bebauungspl-



angebot hinaus) weist einen Umfang und ausreichend kerngebietstypische Nutzungen auf, durch deren Zusammenwirken der Kerngebietscharakter gesichert ist. Dies ist durch die beibehaltenden Nutzungen (Gericht, Büros, gastronomische Einrichtungen) nachvollziehbar.

Weiterhin soll das Zentrum belebt werden.

Da derzeit weitgehend Büro- und Verwaltungsnutzungen in den Kerngebieten angesiedelt sind, kommt es in den Abendstunden zu keiner urban angemessenen Nutzung. Dennoch sollen die kerngebietstypischen Nutzungen weiterhin bestimmend für die Prägung und die Nutzung der Bereiche sein.

Im Ergebnis wird eine vertikale Nutzungsgliederung vorbereitet. Danach soll Wohnen entsprechend §7 Abs.2 Nr.7 Baunutzungsverordnung zulässig sein, sofern es über dem Erdgeschoss umgesetzt wird.

Der erlebbare Bereich des Erdgeschosses soll zwingend dem Nicht-Wohnen, also den kerngebietstypischen Nutzungen vorbehalten bleiben. Über dem Erdgeschoss sollen nun zusätzlich Wohnungen, neben den kerngebietstypischen Nutzungen, zulässig sein.

Regelmäßig zulässig sind neben den zentralen Einrichtungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die in den genannten Kerngebieten in der Regel zulässigen Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um keinen Zielpunkt für motorisierten Individualverkehr und keine Quelle für störende Emissionen zu schaffen, da hier die Erschließungsbedingungen nicht genügen und die Denkmalbereiche nicht gefährdet werden sollen.

Das Wohnen stellt nicht die vorrangige und städtebaulich wirksame Funktion in den Kerngebieten dar. Der Gebietscharakter wird mit der Einschränkung nach den Maßgaben des Bebauungsplanes gewahrt.

In Abhängigkeit von der Art und dem Abstand der geplanten Nutzung, von schutzwürdigen Nutzungen, muss einzelfallbezogen eine ausreichende Wohnruhe gesichert werden. Denkbar sind dabei z.B. Betriebszeiten – oder Abfahrtszeitenregelungen. Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind einzuhalten.

Die Belange des Immissionsschutzes sind durch im Bestandsbebauungsplan vorhandene Festsetzungen gesichert.

#### 5.1.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch eine gegebenenfalls erforderliche Traufhöhenfestsetzung bestimmt. Je nach Lage der Baufelder und ihrer städtebaulichen Bestimmung variiert die Grundflächenzahl. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschoszzahlen und die Traufhöhen ausreichend bestimmt.

#### Textfestsetzung 1.2.4.:

*Im MK 2.1 ist über die festgesetzten Vollgeschosse hinaus ein Staffelgeschoss zulässig, sofern es mindestens 1,50m gegenüber der Gebäudeaußenkante zurückgesetzt ist. Nicht zurückgesetzt sein müssen Treppenhäuser und Aufzugsanlagen.*

Staffelgeschoss

Begründung: Mit der Realisierung von Staffelgeschossen wird aktuellen Gebäudeplanungen und Vermarktungsabsichten (hier als Staffelgeschoss) in attraktiver Lage, entsprochen. Nach §2 Abs.4 Brandenburgischen Bauordnung sind Staffelgeschosse als Vollgeschosse zu rechnen.



Hier wird eine Ergänzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vorgenommen, da ein Staffelgeschoss, ebenso wie eine (Pult- oder Spitz-) Dachkonstruktion städtebaulich nicht die Wirksamkeit einer aufgehenden Wandfläche entfaltet. Mit einem Versatz des Geschosses um 1,50m von der Gebäudeaußenkante zurück wird das Geschoss städtebaulich nicht mehr in den Straßenraum wirksam.

Der städtebaulich vorgegebene Rahmen wird auch mit dem Staffelgeschoss nicht überschritten. So hat die Staatsanwaltschaft (Bachgasse 10a) eine Höhe von mehr als 18m, die Firsthöhe der Gaststätte 1b (Gartenstraße 1b) liegt bei ca. 11,70m, der First der Bachgasse 2 bei ca. 15m.

Die erforderlichen Abstandsflächen werden nicht geändert, so dass das gesamte Gebäude zu berücksichtigen ist. Damit werden die nachbarschützenden Vorschriften des Abstandsflächenrechts mit den Schutzzwecken des Abstandsflächenrechts wie ausreichende Belüftung und Belichtung sowie Sozialabstand und Wohnfrieden, nicht verletzt.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass keine Verschattung über das im bebauten Innenstadtbereich hinausgehende Maß erfolgt und die Wahrung des Wohnfriedens durch die Gewährleistung eines hinreichenden Sozialabstands gesichert ist. Gegebenenfalls auftretende zusätzliche Verschattungen in Innenstädten stellen keine Seltenheit, sondern in vielen Bereichen den Regelfall dar, was jedoch nicht zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führt. Durch das zusätzliche Staffelgeschoss entstehende Verschattungen entsprechen den hinzunehmenden Beeinträchtigungen im urban verdichteten Stadtgefüge.

Mit einer Staffelgeschosshöhe von etwa 3m über der maximalen Traufhöhe von 12,50m wird eine Abstufung der Gebäudehöhen im Bereich erreicht. Die städtebaulich erwünschte dichte Bebauung des Bereiches wird beibehalten. Eine Beeinträchtigung von Belichtung und Belüftung gegenüberliegender oder angrenzender Gebäude erfolgt auf Grund des festgesetzten Zurückspringes des Staffelgeschosses zur äußeren Gebäudekante nicht. Die Änderung ist städtebaulich verträglich, eine Beeinträchtigung des Gebietscharakters erfolgt durch die Änderung nicht.

## **6. Beteiligungen**

Der Entwurfsbeschluss wurde am 23.06.2016 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Anschließend erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anderen Beteiligten entsprechend §3 Abs.2 sowie §4 Baugesetzbuch. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 28.07.2016 bis einschließlich 29.08.2016.

Es liegt keine Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Zu berücksichtigende Einwendungen wurden nicht vorgebracht; tabellarische Darstellung sh. unten. Der Satzungsbeschluss wurde für den 16.03.2016 vorbereitet.

Durch die vorgesehenen partiellen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung nur geringfügig verändert wird und die Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung vergleichsweise unerheblich sind. Sie entwickeln auf Grund des bereits vorhandenen Festsetzungsgeflechtes keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung oder auf Betroffene im Umfeld.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach

3.Änderung des Bebauungsplanes BP-02-005 „Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder)“  
im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

Begründung zum Bebauungsplan

Stand: 15.12.2016

UVP-Gesetz unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll daher im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch durchgeführt werden. Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 Baugesetzbuch abgesehen werden. Gleichzeitig kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und auf einen Umweltbericht nach §2a Baugesetzbuch, sowie auf eine Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2 Baugesetzbuch, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

### 6.1. Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

Nr.	Die Planung wurde unter Beachtung/ Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erstellt:
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung
2.	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander
3.	Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
4.	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
5.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
6.	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
7.	Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
8.	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
9.	Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
10.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
11.	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

12.	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft
13.	Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
14.	Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens
15.	Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
16.	Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen
17.	Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
18.	Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
19.	Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
20.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
21.	Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
22.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
23.	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
24.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
25.	privates Eigentum

## 6.2. Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

### 6.2.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum			Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Henning-von-Tresckow-Straße 2-8, 14467 Potsdam, 09.08.2016		Die mit der Planänderung verfolgte Planungsabsicht ist raumordnerisch zulässig.			--	nein
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, Berliner		Durch die textliche Änderung des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden keine Belange der Raumordnung berührt.			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	Straße 10, 15848 Beeskow, 16.08.2016						
3.	Nachbargemeinden Jacobsdorf, Briesen		Durch die Planung nicht berührt			---	nein
4.	Amt Lebus, Stadt Lebus und Gemeinde Treplin, Breite Straße 1, 15326 Lebus, 27.07.2016		Keine unmittelbaren Auswirkungen erkennbar; keine Hinweise und Einwendungen			---	nein
5.	Amt Brieskow-Finkenheerd, August-Bebel- Straße 18a. 15295 Brieskow-Finkenheerd		Das Amt Brieskow- Finkenheerd nimmt für die amtsangehörigen Gemeinden Brieskow- Finkenheerd und Groß Lindow wie folgt Stellung: - Keine Einwände			---	nein
6.	Landkreis Oder-Spree, Breitscheidstr.7, 15858 Beeskow, 22.08.2016		Keine Bedenken				
7.	Landkreis Märkisch-Oderland, Puschkinplatz 12, 15306 Seelow		- Keine Bedenken - Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises Märkisch-Oderland sind nicht erkennbar - Keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - Eigene umweltbezogene Daten liegen dem Umweltamt des Landkreises Märkisch-Oderland nicht vor			---	nein
8.	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Schönhauser Allee 120, 10437 Berlin, 26.07.2016		Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) werden durch die Planung nicht berührt.			---	nein
9.	Brandenburgischer Landesbetrieb für		- Keine Äußerung - In unmittelbarer Nähe zur Justizbehörde ist vor Ertei-			--- - Hinweis wurde an die untere Bauaufsichtsbehörde	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	Liegenschaften und Bauen, Müllroser Chaussee, 15236 Frankfurt (Oder), 24.08.2016	lung einer Baugenehmigung für ein Staffelgeschoss über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinaus der Brandenburgische Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen wegen der erhöhten Sicherheitsansprüche der Justiz zu beteiligen			zur Beachtung weitergeleitet	
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 100262, 03002 Cottbus, 22.08.2016	- Keine Berührung öffentlicher Belange - Ausgleichsmaßnahmen übernimmt der Bundesforstbetrieb Havel-Oder-Spree gern - Stellungnahme berührt Interessen anderer Bundesverwaltungen und des Landesvermögens nicht.			---	nein
11.	Handelsverband Berlin- Brandenburg HBB, Fürstenwalder Poststraße 86, 15234 Frankfurt (Oder), 02.08.2016	Keine Hinweise und Empfehlungen			---	nein
12.	Landesamt für Bauen und Verkehr, Lindenallee 51, 15366 Hoppegarten, 11.08.2016	Gegen die Änderung der Art der baulichen Nutzung innerhalb der festgesetzten Kerngebiete (TF 1.1.3) sowie der Änderung der Textfestsetzung 1.2.4. zum Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet MK 2.1 bestehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.			---	nein
13.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Abteilung technischer Um-	Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belanges Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeit des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG §126, Abs.3, Satz 3, Punkte 1-5 und 8) des Landesamtes			---	nein



Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	weltschutz 2, Postfach 601061, 14410 Potsdam, 11.08.2016	<p>für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prägung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise aus den Fachbereichen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p><u>Landesamt für Umwelt, Abteilung technischer Umweltschutz 2, LfU Brandenburg, 11.08.2016</u></p> <p>Den Begründungen zum Bebauungsplan kann seitens des Landesamtes für Umwelt (LfU) gefolgt werden. Im Zusammenhang, sowohl mit den Begründungen zum Bebauungsplan als auch mit dessen textlichen Festsetzung zu den Kerngebieten (1.1.3), die jede Art von Tankstelle in diesem in diesem Gebiet als nicht zulässig festlegt, wird seitens des Vorhabenträgers der potentielle Konflikt zwischen der schutzbedürftigen Wohnnutzung und dem Gewerbe wie u.a. der Tankstelle erkannt. Den Ausführungen zur Regelung der gewerblichen Nutzung (z.B. über die Betriebszeiten oder über die Abfahrtszeiten) als mögliche Maßnahme zum Schutz der Wohnnutzung vor möglichen Emissionen kann ebenfalls zugestimmt werden.</p> <p>Aufgrund der bereits im Bestandsbebauungsplan vorhandenen Festsetzungen zum Immissionsschutz stehen immissionsschutzrechtlichen Belange der 3. Änderung nicht entgegen.</p> <p>Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, 28.07.2016 Keine Betroffenheit</p>				
14.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Lindenstraße 34, 14467 Potsdam, 22.08.2016	Naturschutzfachliche Belange sind nur geringfügig berührt bzw. ausreichend berücksichtigt			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
15.	Handwerkskammer, Abteilung Gewerbeförderung, Bahnhofstraße 12, 15230 Frankfurt (Oder), 26.08.2016	Keine handwerklichen Belange berührt			---	nein

## 7. Flächenbilanz

	Gesamtfläche des Planungsgebietes	158.738 m <sup>2</sup>
--	-----------------------------------	---------------------------

Die Fläche wird nicht geändert.

## **Quellenverzeichnis**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F.der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl.I S.2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl.I S.1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl.I S.132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl.I S.1548)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F.der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl.I S.94 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl.I S.2749)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl.I S.2542 zuletzt geändert durch Art.4 Abs.100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl.I S.3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG, Art.1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013, GVBl.I/2013 Nr.3)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl.I S.286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl.I/2014 Nr. 32)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO Art.1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl.I/2016 Nr.14 vom 20.05.2016)

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 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011, BGBl.I S.282)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9.Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl.I S.2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl.I S.2585)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)vom 27.Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S.1166