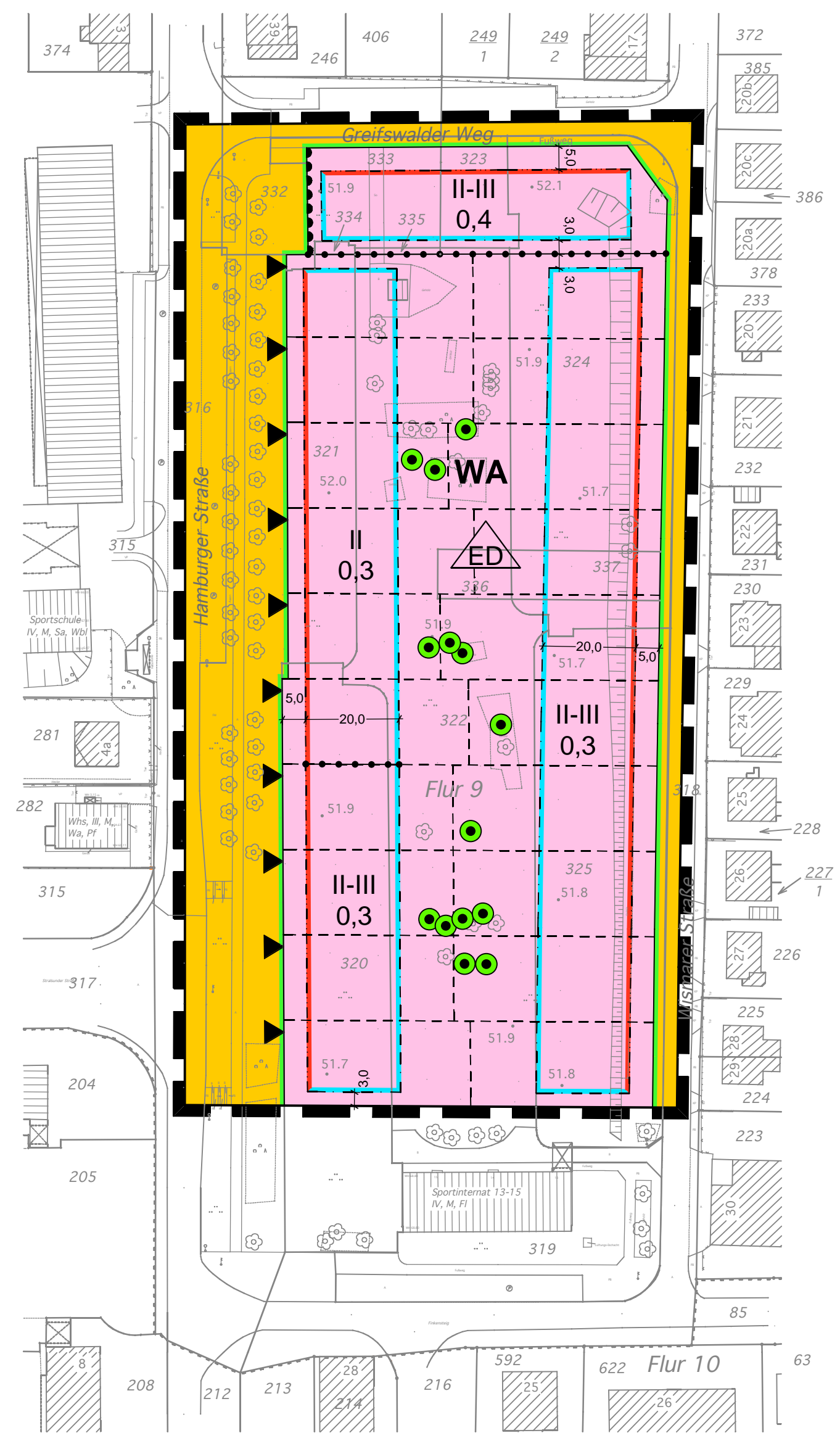


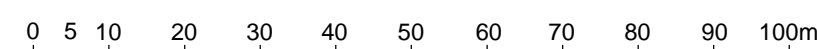
Teil A - Planzeichnung



Planunterlage

Antlicher Lageplan Frankfurt (Oder) / Wismarer Straße
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Horst Möhring

Gemarkung: Frankfurt (Oder) / Flur 9
Höhenbezug: DHHN92
Koord.-system: ETRS 89
Gemessen: 20.09. / 24.09.2010
Katasterangaben: 21.09.2010



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 19 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 4 BbgBO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
Baulinie
(§ 23 Abs. 2 Satz 1 BauNVO)
Baugrenze
(§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Geltungsbereich des Bebauungsplans

7. Eintragungen als Vorschlag (ohne Normcharakter)

Grundstücksparzellierung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 2.1 Garagen i. S.d. § 12 BauNVO und Nebengebäude i.S.d. § 14 BauNVO dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.
- 2.2 Auf den Flächen zwischen den festgesetzten Baulinien und der jeweiligen Verkehrsfläche sind über die gesamte Grundstücksbreite Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.
- 2.3 Garagen i. S.d. § 12 BauNVO sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 2.4 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können um bis zu 1,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten, sofern der Anteil des zurücktretenden Gebäudeteils 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 2.5 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,5 m die festgesetzte Baulinie überschreiten, sofern der Anteil des zurücktretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.
- 2.6 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone und architektonische Gestaltungselemente bis zu einer Tiefe von 0,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1 Im Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Wegs ist je Grundstück eine Zufahrt zulässig.
- 3.2 Im Bereich der Hamburger Straße ist für jedes Grundstück eine Zufahrt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung und mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Hamburger Straße ist entlang des östlichen Gehwegs eine Allee mit mindestens 40 standortgerechten, mittelgroßkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen. Die Verwendung der Mehlbeere (Sorbus aria) bzw. der Schwedischen Mehlbeere (Sorbus intermedia) wird empfohlen.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

- 5.1 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, kann dieses Niederschlagswasser gedrosselt in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden.

6. Hinweis

- 6.1 Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten sind Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst einzureichen.

Verfahrensvermerke

- 1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den

Siegel Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

- 2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den

Siegel

- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2011 bis zum 26.04.2011 während der Bürgersprechzeiten gem. §§ 13 a, 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 16.03.2011 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den

Siegel

- 4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202, 207) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den

Siegel

- 5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-13 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausfertigt.

Frankfurt (Oder), den

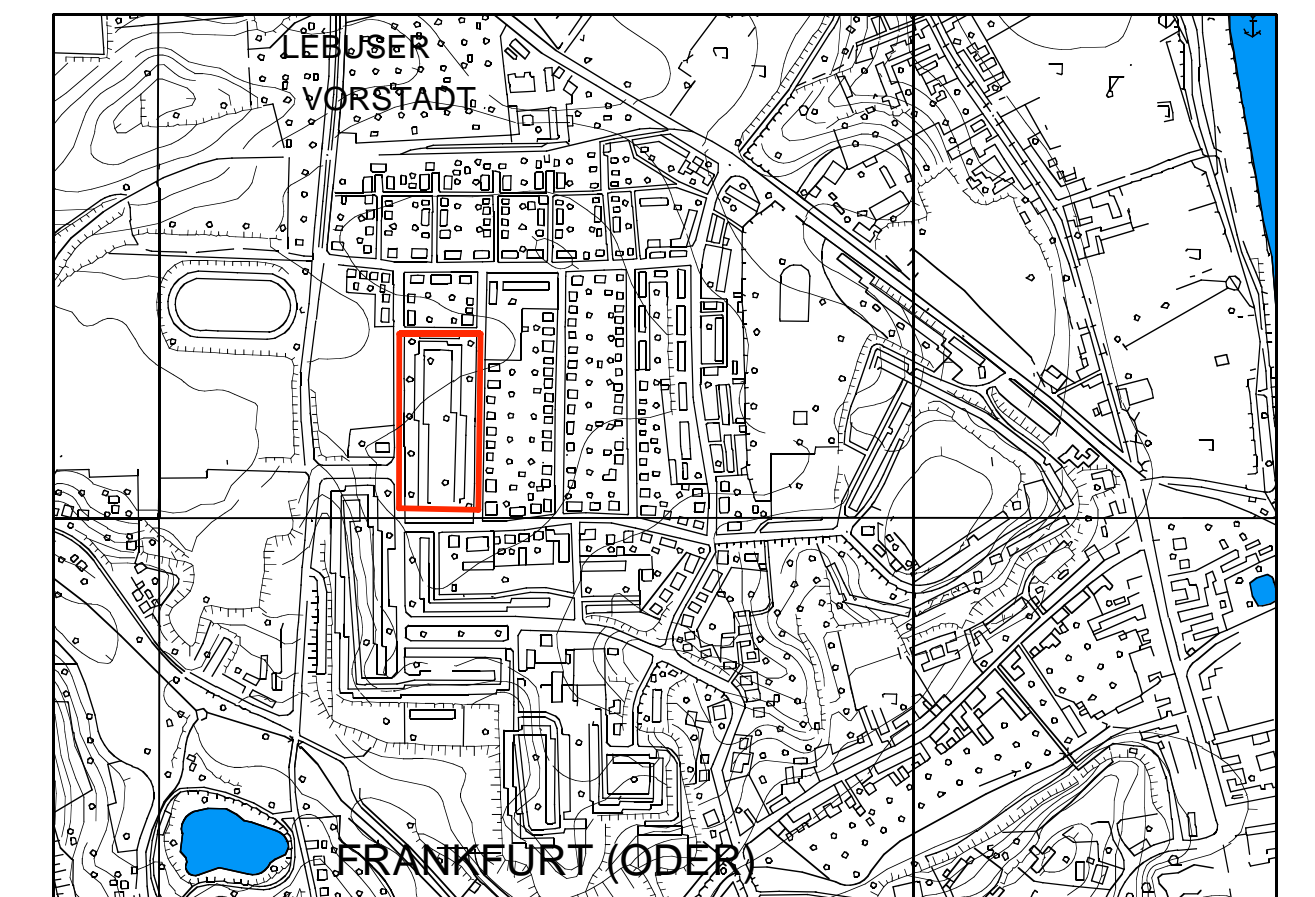
Siegel Dr. Martin Wilke
Der Oberbürgermeister

- 6. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den

Siegel

Übersichtskarte 1:10 000



Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 2. 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)
- 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanZV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 4. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011, BGBl. I S. 1986
- 5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- 6. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl./10, Nr. 28)
- 7. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)
- 8. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl./10, [Nr. 39]
- 9. Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000, in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009



STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BP-32-001

"Hamburger Straße / Wismarer Straße"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 9, Flurstücke siehe
Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab: 1 : 1 000

Stand: 23.11.2011

Auftraggeber:

Stadt Frankfurt (Oder)
Amt für Bauleitplanung,
Bauaufsicht und Sanierung
Goepelstraße 38
15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer / Planverfasser:

PLK Städtebau
ALBANI WILHELM
Kaiser-Friedrich-Straße 90
10585 Berlin-Charlottenburg
Telefon: 030 / 421 21 67
E-Mail: info@urbanistica.de

Landschaftsplanung:

Schirmer & Partner
Breitscheidstraße 19
16321 Bernau



**Bebauungsplan BP-32-001
„Hamburger Straße/Wismarer Straße“**

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

Stand: 23. November 2011

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

Inhalt

1. Anlass und Erfordernis der Planung	4
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebiets	4
2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	4
2.2 Grundstücksnutzungen/Eigentumsverhältnisse	4
2.3 Verkehrserschließung.....	5
2.4 Technische Infrastruktur	5
2.4.1 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen.....	5
2.4.2 Stillgelegte Leitungen und Anlagen.....	7
2.5 Kampfmittelbelastung	7
2.6 Bodendenkmalschutz	7
2.7 Boden, Natur und Landschaft – Ausgangssituation und Bewertung	8
3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete und sonstige Planungen	11
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
3.3 Sonstige Planungen	12
4. Ziel und Zweck der Planung.....	12
5. Planinhalt.....	13
5.1 Städtebauliches Konzept und geplante Erschließung.....	13
5.1.1 Bebauung und Nutzung.....	13
5.1.2 Verkehrserschließung und Freiflächengestaltung.....	13
5.1.3 Technische Infrastruktur	14
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	15
5.2.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet	15
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen.....	16
5.2.4 Verkehrsflächen und Zufahrten.....	18
5.2.5 Grünordnung.....	19
5.2.7 Hinweise ohne Normencharakter.....	20
6. Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren	21
6.1 Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch.....	21
6.2 Entwurfsbeschluss und Bekanntmachung	21
6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch	21
6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch.....	21
6.5 Auswertung der Stellungnahmen und Abwägung	22
6.5.1 Wesentliche abwägungsrelevanten Belange	22
6.5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (Abwägungstabelle)	25
7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung.....	32
7.1 Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen.....	32

7.2	Flurstücksneugestaltung bzw. Begradigung von Flurstücksgrenzen.....	33
8.	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	33
8.1	Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft.....	33
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	33
9.	Flächenangaben und Kostenschätzung	34
10.	Rechtsgrundlagen.....	35

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Im Rahmen des Stadtumbaus im Stadtteil Nord wurden die fünfgeschossigen Wohngebäude Hamburger Straße 23 bis 38, Greifswalder Weg 1 bis 3 und Wismarer Straße 1 bis 16 (Blockrandbebauung mit 350 WE) abgerissen. Im Integrierten Teilräumlichen Konzept für das Stadtumbaugebiet Nord (Beschluss zum ITK Nord der Stadtverordnetenversammlung vom 06.11.2007) wurde für diese freiwerdende Fläche eine kleinteilige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzugsweise als Einfamilienhäuser in zwei Varianten vorgeschlagen.

Da das Internat der Sportschule am Finkensteig nicht abgerissen, sondern erhalten werden soll, kommt die im ITK Nord dargestellte Alternativvariante zum Tragen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der Neubebauung (Einhaltung von Baulinie, Erhaltung des wertvollen Baumbestandes und weitestgehender Schutz der Alleebäume in der Hamburger Straße) ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Da der Bebauungsplan der Nachnutzung einer Brachfläche im Innenbereich und damit der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter der im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größe von 20.000 qm liegt (siehe Punkt 8), kann die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Auch sollen durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Schutzgebiete von europäischer Bedeutung), so dass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann. Eine Umweltprüfung ist gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 bzw. § 13 Abs. 3 nicht erforderlich, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft jeweils in der Mitte der Hamburger Straße, des Greifswalder Wegs und Wismarer Straße. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die neu zu bildende Grundstücksgrenze zum Internat begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende, in der Flur 9 der Gemarkung Frankfurt (Oder) gelegenen, Flurstücke:

Flurstücke 316, 318, 320, 325 teilweise, 321 bis 324, 332 bis 337 (jeweils vollständig) Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs umfasst ca. 2,3 ha.

2.2 Grundstücksnutzungen/Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 316, 318 und 332 befinden sich im städtischen Eigentum. Es handelt sich um die öffentlichen Straßenflächen einschließlich der straßenbegleitenden Parkplätze (Hamburger Str. und Greifswalder Weg) und der straßenbegleitenden Grünstreifen in der Hamburger Straße.

Die Flurstücke 320, 321, 322, 323, 324, 325, 333 bis 337 sind im Eigentum der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH. Diese Grundstücke sind seit dem Abriss der ehemaligen Wohnblöcke ungenutzt bzw. stellen eine Wiese dar. Im Blockinneren sind Baum- und Strauchgruppen erhalten. Im nördlichen Bereich befindet sich eine funktionstüchtige Trafostation der Stadtwerke.

2.3 Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird über die im Plangebiet befindlichen Straßen Hamburger Straße, Greifswalder Weg und Wismarer Straße (Gemeindestraßen) direkt erschlossen. Eine zusätzliche innere Erschließung ist nicht vorgesehen.

Während an der Hamburger Straße und am Greifswalder Weg Fußwege zum Baugebiet hin vorhanden sind, gibt es an der Wismarer Straße nur einen Fußweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im Rahmen der Planung ist ein straßenbegleitender Fußweg an der westlichen Seite Wismarer Straße zu sichern. Der Gehweg in der Hamburger Straße soll neu angelegt werden.

2.4 Technische Infrastruktur

2.4.1 Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen

Gas

Entlang des Fußwegs in der Hamburger Straße und des vorhandenen Fußwegs in der Wismarer Straße liegen Gasleitungen in den öffentlichen Straßenflächen.

Strom

Es befindet sich eine Trafostation im nördlichen Bereich des Flurstücks 322. Die zur Trafostation führenden Mittelspannungskabel (20 KV) liegen teils im öffentlichen Straßenraum und teils auf den privaten Flächen. Die Niederspannungskabel aus der Station in westliche Richtung führen ebenfalls über das private Grundstück.

Fernwärme

Im Rahmen des Stadtumbaus wurde eine neue Fernwärmeleitung zur Anbindung der Sportschule im Grünstreifen der Hamburger Straße bis in Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 320 verlegt. Im Inneren des Baugebiets selbst sind keine funktionstüchtigen Fernwärmeleitungen mehr vorhanden. Die Kollektoren wurden, mit Ausnahme der Bodenplatte entlang des Greifswalder Wegs, zurückgebaut. Diese Bodenplatte liegt außerhalb der überbaubaren Fläche in ca. 5 m Tiefe und soll aus Kostengründen liegen bleiben.

In der Wismarer Straße und im Greifswalder Weg sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden.

Trinkwasser

In der Hamburger und in der Wismarer Straße sind Trinkwasserleitungen vorhanden, an die die neue Bebauung angeschlossen werden kann. Die für Anfang 2011 vom Versorgungsunternehmen geplante Auswechslung der Trinkwasserleitung in der Wismarer Straße berücksichtigt bereits die Neubebauung.

Im Greifswalder Weg ist keine Trinkwasserleitung vorhanden. Es ist eine Anbindung an die Leitung in der Wismarer Straße möglich.

Löschwasser

In der Hamburger bzw. der Moskauer Straße sind fünf Löschwasserhydranten vorhanden, wovon vier Hydranten über eine Kapazität von 96 m³/h und ein Hydrant über eine Kapazität von 48 m³/h verfügt. Ein weiterer Hydrant befindet sich im Eckbereich Finkensteig Wismarer Straße, über den ebenfalls eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereitgestellt werden kann. Die Löschwasserversorgung ist damit auch für die Neubebauung gesichert.

Schmutzwasser

In der Hamburger Straße ist, bis in Höhe Hamburger Straße 4, ein Mischwasserkanal vorhanden, an den die Grundstücke zur Ableitung des häuslichen Schmutzwassers angeschlossen werden können. Die südlich der Hamburger Straße 4 gelegenen Grundstücke können nicht direkt angeschlossen werden. Hier ist eine Anschlussleitung zum Schmutzwasserkanal Finkensteig notwendig.

Für die geplanten Grundstücke im Greifswalder Weg ist der Anschluss an die Schmutzwasserkanäle in der Wismarer bzw. Hamburger Straße möglich. Unabhängig davon, prüft das Entsorgungsunternehmen, den Regenwasserkanal im Greifswalder Weg zum Mischwasserkanal umzufunktionieren.

Die Schmutzwasserableitung in der Wismarer Straße ist in den vorhandenen Schmutzwasserkanal grundsätzlich gegeben. Bei der technischen Ausführung der Anbindung ist die höhenmäßige Lage der neuen Bebauung zu beachten.

Regenwasser

Das auf dem Areal angefallene Regenwasser wurde ehemals über den mittig im Baugebiet liegenden Regenwasserkanal und ein Regenrückhaltebecken in die Klinge eingeleitet. Eine Einleitung in die umliegenden Kanäle erfolgte nicht.

Nach den gesetzlichen Vorschriften des Brandenburgischen Wassergesetzes ist das anfallende, nicht belastete Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Sofern die vorhandenen Bodenverhältnisse dies nicht zulassen, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die Entsorgungssysteme des Versorgungsunternehmens abgeleitet werden.

Dabei ist zu beachten, dass die vorhandene Mischwasserleitung in der Hamburger Straße auch eine gedrosselte Regenwassermenge nicht aufnehmen kann. Sofern die anfallenden Niederschlagsmengen nicht vollständig auf den Grundstücken gesammelt bzw. versickert werden können, wäre eine Ableitung des Regenwassers in den Regenwasserkanal Höhe Finkensteig möglich.

Eine gedrosselte, zeitverzögerte Einleitung in den Regenwasserkanal in der Wismarer Straße ist möglich. Auf jedem Grundstück müsste eine Zisterne mit Überlauf vorgesehen werden, wobei auch hier das Geländeniveau zu berücksichtigen ist.

Kommunikationskabel

Die Telekommunikationsleitungen der Telekom, die noch das Internat anbinden, verlaufen derzeit über das Baugebiet und müssen verlagert werden. In der Wismarer Straße sind Telekommunikationskabel der Telekom im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Im Greifswalder Weg gibt es keine Telekom-Anlagen.

Die Kommunikationsleitungen der FAKS liegen in der öffentlichen Grünfläche entlang der Hamburger Straße. In der Wismarer Straße und im Greifswalder Weg sind keine Leitungen vorhanden.

In der Hamburger und in der Wismarer Straße (Ostseite) sind Breitbandkabel von Kabel Deutschland vorhanden. Im Bereich der Hamburger Straße verlaufen diese teilweise über das Baugebiet und müssen ebenfalls umverlegt werden, sofern eine weitere Versorgung über Kabel Deutschland erfolgen soll.

Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet gibt es jeweils nur eine einseitige Straßenbeleuchtung. Während sich in der Hamburger Straße die Straßenbeleuchtung auf dem westlichen Fußweg entlang der Sportschule befindet (außerhalb des Geltungsbereichs), stehen die Masten der Straßenbeleuchtung in der Wismarer Straße innerhalb der Baugebietsfläche. Im Zusammenhang mit der Realisierung eines Gehwegs an der Westseite der Wismarer Straße ist auch die Straßenbeleuchtung zu erneuern und in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

Im Greifswalder Weg stehen die Masten der Straßenbeleuchtung auf der nördlichen Seite außerhalb des Geltungsbereichs.

2.4.2 Stillgelegte Leitungen und Anlagen

Im Rahmen der Rückbaumaßnahme der Wohnblöcke wurden die Ver- und Entsorgungsleitungen (mit Ausnahme eines Telekom-Kabels), die sich im Innenbereich des Quartiers befanden, stillgelegt. Im Einvernehmen zwischen der Stadt, den Ver- und Entsorgungsunternehmen und dem Eigentümer wurden notwendige Teilrückbau- und Sicherungsmaßnahmen (Leitungen verschließen, Schächte abtragen, Verfüllungen, etc.) durchgeführt, ohne die unterirdischen Leitungen, die in ca. 2 m Tiefe liegen, zu entfernen. Eine detaillierte Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen liegt vor.

Es ist auch im Zuge der Neubebauung nicht vorgesehen, die Leitungen generell zu entfernen, da diese nur im hinteren Bereich und zum Teil außerhalb der Baufelder liegen. Sollten Gebäude mit Keller auch im hinteren Bereich der betroffenen Baufelder errichtet werden, muss individuell anhand der konkreten Bebauung geprüft werden, ob und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

2.5 Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit sind vor Ausführung von Erdarbeiten Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.

2.6 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt, können aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmalen sind die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG vom 24.05.2004 – GVBl. 2004 Teil I, S 215) zu berücksichtigen.

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

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

2.7 Boden, Natur und Landschaft – Ausgangssituation und Bewertung

Boden

Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes von Frankfurt (Oder) Nord und war bis 2009 mit Wohnblöcken (Blockrandbebauung, ehemals 350 WE) bebaut. Nach Abriss der Plattenbauten wurde die beräumte Fläche mit Landschaftsrasen begrünt.

Die Böden im Plangebiet sind durch die vorangegangene bauliche Nutzung mit Versiegelungen und Verdichtungen im Oberboden anthropogen erheblich verändert und beeinträchtigt. Der Versiegelungsgrad der Fläche lag bei etwa 63 Prozent.

Seltene sowie geowissenschaftlich bedeutsame Böden und Böden mit besonderer natur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung kommen im Plangebiet nicht vor. Bodendenkmale sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt.

Bewertung

Der Bebauungsplan setzt für das allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bzw. 0,4 entlang des Greifswalder Wegs fest. Die maximal zu bebauende Fläche im Plangebiet ergibt sich aus der geplanten zulässigen Grundflächenzahl und der nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung möglichen maximal 50-prozentigen Überschreitung der GRZ durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Demnach können im Plangebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Hamburger und der Wismarer Straße maximal 45 und entlang des Greifswalder Wegs maximal 60 Prozent der Fläche überbaut und versiegelt werden. Der Eingriff in den Boden wird damit deutlich verringert.

Biotoptypen und Vegetation

Das Plangebiet ist eine beräumte und begrünte innerstädtische Baufläche. Die Großgehölzstruktur und das Ortsbild im Plangebiet werden vorwiegend durch heimische Laubbäume und die Allee an der Hamburger Straße geprägt. Im Plangebiet kommen folgende Biotoptypen vor:

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Gefährdung/Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BbgNatSchG
03410	junge Rasenansaat mit geringem Anteil sukzessiv eingedrungener Arten	nicht gefährdet / geschützt
071412	Allee, geschlossen, hoher Anteil an geschädigten Bäumen, heimische Gehölze	nicht gefährdet / geschützt
0715x12	Baumgruppe mittleren Alters, heimische Gehölze	nicht gefährdet / geschützt
10272	Anpflanzung von Sträuchern	nicht gefährdet / geschützt
12612	Asphaltdecke	nicht gefährdet / geschützt

Die vorhandenen Siedlungsbiotope sind insgesamt nur von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Wertbestimmende Großgehölze innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind zum einen die gem. § 31 BbgNatSchG geschützte Allee aus Bergahornen (40 Bäume) auf dem Grünstreifen entlang der Hamburger Straße, sowie mehrere Baumgruppen aus Kastanien, Birken und einigen Eschen - insgesamt 30 Bäume - als Relikte der ehemaligen Innenhofbegrünung im Zentrum des Plangebietes. Außerdem befinden sich im Bereich der Baumgruppen mehrere kleinere Zierstrauchpflanzungen aus Schneebeeren und Spiersträuchern (ca. 450 m²).

Bewertung

Die Alleebäume haben Stammumfänge zwischen 55 und 110 cm, die Mehrzahl der Bäume weisen teilweise erhebliche Schäden auf, die Vitalität der Bäume ist sehr unterschiedlich und liegt im Bereich zwischen gut und stark geschädigt.

Insgesamt befinden sich 64 Stück nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume innerhalb des Plangebietes. Bei Stammumfängen von > 60 cm sind diese geschützte Landschaftsbestandteile gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 02.12.2009.

4 Bäume im geplanten Wohngebiet befinden sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufelder und müssten im Fall einer Bebauung der Grundstücke ggf. gefällt werden. Die übrigen Bäume liegen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und könnten erhalten werden. Für besonders vitale Bäume ohne Vorschäden (14 Stück) wird im Bebauungsplan eine Pflanzbindung durch Planzeichen festgesetzt um ihre Erhaltung dauerhaft sicherzustellen.

Aufgrund des anteilig sehr schlechten Zustands der Alleebäume in der Hamburger Straße und der mit der Umsetzung der Sanierung des Gehweges sowie der Einordnung von Grundstückszufahrten zu erwartenden weiteren Verschlechterung wird auf die Erhaltung der vorhandenen Alleebäume als Festsetzung im B-Plan verzichtet.

Vielmehr soll die Sanierung des vorhandenen Gehwegs und die Rodung aller Bäume sowie die Neuanlage einer standortgerechten Allee (mit mittelgroß-kronigen Bäumen, vorzugsweise Mehlebeere (*Sorbus aria*) bzw. Schwedische Mehlebeere (*Sorbus intermedia*) erfolgen, wobei die Lage des Gehwegs optimiert (geringfügige Verschiebung in Richtung Osten) und die Breite auf 2 m begrenzt werden soll.

Die vorhandenen Leitungen im Bereich der Allee, die dauerhaft erhalten werden sollen, sind bei den Rodungs- und den Pflanzmaßnahmen, sofern der Abstand von 2,5 m unterschritten wird, entsprechend zu schützen. Der Abstand der neu zu pflanzenden Alleebäume zu den neuen Zufahrten soll mindestens 2 m betragen. Die neuen Bäume sollen nach Möglichkeit nicht genau auf dem Altstandort gepflanzt werden.

Zwischen der neu geplanten Allee und den Baugrundstücken soll eine ausreichend breite Leitungstrasse erhalten bleiben, die für die notwendige Neuverlegung von Versorgungsleitungen genutzt werden soll. Der Abstand von 2,5 m zu den neuen Alleebäumen soll eingehalten werden, um zusätzliche Aufwendungen für Wurzelschutz zu vermeiden.

Pro Grundstück soll eine Zufahrt an der jeweils nördlichen Grenze der geplanten Grundstücke angelegt werden. Die Breite einer Grundstückszufahrt soll 3 m (Sicherung über eine Textfestsetzung) betragen. Die Lage der Einfahrten wird zeichnerisch festgesetzt.

Fauna

Für Säugetiere und Kleinsäugetiere besitzt das Plangebiet nur eine geringe ökologische Bedeutung. Es wurden keine Hinweise auf Fledermausvorkommen im Plangebiet festgestellt. Potenziell geeignete Sommer- und Winterquartiere sind aufgrund des Fehlens älterer Höhlenbäume nicht vorhanden.

Als Lebensraum für Amphibien und Reptilien ist das Plangebiet aufgrund des Fehlens geeigneter Biotopstrukturen nicht geeignet.

Die krautarme Rasenfläche hat für Laufkäfer, blütenbestäubende Insekten, Heuschrecken und Schmetterlinge nur eine geringe Bedeutung.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen, die Ahornallee und die Baumgruppen sowie einige Zierstrauchgruppen bieten den heckenbrütenden Arten der städtischen Siedlungen in geringem Umfang geeignete Lebensräume. Bodenbrütende Arten werden auf der Rasenfläche aufgrund häufiger Störungen nicht vorkommen.

Bewertung

Nach den Ergebnissen der Bestandsaufnahme ist der Bereich des Plangebietes als verarmte, kaum artenschutzrelevante Fläche mit sehr geringer Bedeutung für den Artenschutz einzustufen. Die Kriterien hierfür sind:

- keine Vorkommen gefährdeter Arten,
- Arten die in vielen verschiedenen Lebensräumen oder fast überall vorkommen überwiegen,
- unterdurchschnittliche Artenzahlen,
- geringe Individuendichte bzw. Fundhäufigkeit.

Entsprechend § 39 (5) BNatSchG und damit die Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1. und 2. BNatSchG für die zu beurteilende Planung nicht entstehen, sind grundsätzlich alle Tätigkeiten, die zu einer Zerstörung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtsstätten der geschützten Vogelarten führen könnten, zwangsläufig außerhalb der Vogelbrutzeit (im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis Ende Februar) durchzuführen. Für Nistplätze, die alljährlich wieder genutzt werden, ist ganzjährig der § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu berücksichtigen.

Diese zeitliche Beschränkung gilt ausdrücklich nur für die notwendigen Rodungs- oder Fällmaßnahmen.

Andere Baumaßnahmen, in deren Folge es zu keiner Zerstörung oder Schädigung von Brut-, Nist-, Wohn- und Zufluchtstätten kommt, sind auch während der Vogelbrutzeit zulässig, da hinsichtlich der Störungen unterstellt werden kann, dass sie für keine der vorkommenden und in ihrer Gesamtheit vergleichsweise häufigen Vogelarten der städtischen Siedlungen zu einer Beeinträchtigung des derzeit Erhaltungszustandes führen werden.

Schutzgebiete

Naturschutzgebiete nach europäischem und Landesrecht (FFH-Gebiete und NSG) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Gesetzlich geschützte Biotope und flächenhafte Naturdenkmale kommen im Plangebiet und der näheren Umgebung ebenfalls nicht vor.

3. Vorbereitende Bauleitplanung, übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist im Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B) als Oberzentrum ausgewiesen. In Oberzentren sollen u. a. die Daseinsvorsorge für die Siedlungsentwicklung konzentriert werden. Die Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche für kleinteilige Wohnnutzung entspricht diesem Ziel. Außerdem entspricht die Planung dem Grundsatz G 4.1 nachdem die „... Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen ...“¹ soll.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Frankfurt (Oder) und entspricht damit dem o. g. Grundsatz. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung und Raumordnung, was mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 als zuständige Raumordnungsbehörde vom 01.12.2010 bestätigt wurde.

Die Planung entspricht auch den regionalen Zielen der Raumordnung, was die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree mit Schreiben vom 09.03.2011 ausgeführt hat.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)



Abgrenzung des Geltungsbereichs des BP-32-001

Das B-Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005, zuletzt geändert durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) am 02.12.2009, als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

¹ Verordnung über Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

3.3 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen des Integrierten teilträumlichen Konzeptes für das Stadtumbaugebiet Nord (ITK Nord) als städtebauliches Entwicklungskonzept Gestaltungsvorschläge für eine kleinteilige Wohnnutzung entwickelt und im Rahmen des ITK durch die Stadtverordnetenversammlung mehrheitlich beschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind von der Gemeinde beschlossene städtebaulichen Entwicklungskonzepte bei der Bauleitplanung und damit bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept des ITK Nord mit Darstellung der beiden Varianten.

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen die Alternativvariante (auf dem Bild rechts) planungsrechtlich gesichert.

4. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereichs zwischen Hamburger und Wismarer Straße gesichert werden. Nach dem Abriss der Plattenbauten soll Baurecht für eine kleinteilige Wohnbebauung geschaffen werden, die sich in die Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung von Baulinien sollen entlang der Straßen durch die Hauptgebäude, wie auch in den anderen Quartieren mit kleinteiliger Bebauung im Stadtteil Nord, einheitliche Baufluchten entstehen, die dem Straßenraum trotz der lockeren Bebauung eine Führung geben.

Zur Sicherung der vorhandenen, wertvollen und geschützten Bäume bzw. zum Ersatz der vorhandenen geschützten Allee in der Hamburger Straße sollen entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Mit dem Bebauungsplan wird die bauliche Nachnutzung des Bereichs geregelt.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept und geplante Erschließung

5.1.1 Bebauung und Nutzung

Grundlage für das städtebauliche Konzept stellt die Alternativ-Variante des ITK Nord dar, die im Bereich des Greifswalder Wegs hinsichtlich der Parzellierung modifiziert werden soll. Das Internat Finkensteig bleibt erhalten, ist aber nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da hier kein Planungserfordernis besteht. Der neue Grundstückszuschnitt für das Internat, wie im ITK vorgeschlagen, wird berücksichtigt.

Der Bereich zwischen Hamburger Straße, Greifswalder Weg und Wismarer Straße soll jeweils straßenbegleitend bebaut werden. Die Parzellierung zwischen Hamburger und Wismarer Straße soll möglichst mittig des Baugebiets erfolgen, wobei der zu erhaltene Baumbestand im rückwärtigen Bereich weitestgehend berücksichtigt wird., Es können somit unterschiedlich große Grundstücke (zwischen 630 bis 860 qm) geschaffen werden.

Abweichend vom städtebaulichen Entwicklungskonzept im ITK Nord werden auch Grundstücke entlang des Greifswalder Wegs angelegt. Die vorhandene Straße kann somit für die Erschließung genutzt werden. Je nach Teilung können drei bis vier Grundstücke mit 450 bis 550 qm Grundstücksgröße gebildet werden.

Die Bebauung soll mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden erfolgen, wobei entlang der Hamburger Straße im nördlichen Bereich eine ein- bis zweigeschossige und in den anderen Bereichen eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise zulässig ist. Damit soll eine gewisse städtebauliche Ordnung gewahrt und trotzdem eine gestalterische Freiheit ermöglicht werden. Insbesondere unter Ausnutzung des Geländesprungs an der Wismarer Straße sind interessante Gestaltungsmöglichkeiten mit geschoss- oder halbgeschossweisen Versprüngen in den Gebäuden vorstellbar.

Weitere gestalterische Festsetzungen, wie z. B. die Dachform, werden für nicht sinnvoll erachtet, da auch in der Umgebung eine gewisse Vielfalt vorhanden ist und damit eine Einschränkung nicht begründbar und auch nicht gewollt ist.

5.1.2 Verkehrserschließung und Freiflächengestaltung

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über die vorhandenen Straßen. Eine innere Erschließung des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

Im Bereich des Gehweges der Hamburger Straße sollen umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden. Aufgrund des relativ schlechten Zustandes soll der Gehweg erneuert und die Allee neu angelegt werden. Die Grundstückszufahrten sollen jeweils an der Nordseite der geplanten Baugrundstücke angelegt und einheitlich gestaltet werden.

Die Stellplätze an der Hamburger Straße, die aufgrund der neuen Grundstückszufahrten wegfallen, sollen direkt im Anschluss in Richtung Süden ebenfalls als Querparkplätze (senkrecht zur Fahrbahn) neu errichtet werden.

Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten werden neue Alleebäume gepflanzt.

Im Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Weges soll die Gestaltung der Zufahrten im Zuge der Realisierung der einzelnen Bauvorhaben individuell erfolgen.

Die Herstellung der Gehwege ist hier somit erst nach der Errichtung bzw. dem Feststehen der Lage der Grundstückszufahrten und der Herstellung der Leitungen und Hausanschlüsse sinnvoll.

Für den Fall, dass die Vermarktung der Grundstücke einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und damit die Herstellung des neuen Gehwegs an der Wismarer Straße unverhältnismäßig verzögert werden sollte, werden Regelungen im städtebaulichen Vertrag geschlossen.

5.1.3 Technische Infrastruktur

Zur Sicherung der Bebauung der Grundstücke ist die Verlagerung der Trafostation und der noch im Baugebiet vorhandenen funktionstüchtigen Elektrokabel, der verschiedenen Kommunikationsleitung und der Straßenbeleuchtung an der Wismarer Straße erforderlich. Der Standort für den Trafo im Bereich der öffentlichen Flächen am Greifswalder Weg ist mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Die Grundstücke sollen an die vorhandenen Trink- und Schmutzwasser- sowie die neu zu verlegenden Elektro- und Kommunikationsleitungen angeschlossen werden.

Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, ist die verzögerte Ableitung in das Regenwassernetz im Bereich der Wismarer Straße möglich. Die Grundstücke am Greifswalder Weg müssten ggf. an die vorhandene Leitung in der Wismarer Straße angeschlossen werden. Da im Bereich der Hamburger Straße die Kapazität des Mischwasserkanals völlig ausgeschöpft ist, muss für den Fall, dass eine verzögerte Einleitung notwendig wird, eine neue Regenwasserleitung bis in Höhe Finkensteig verlegt und dort in das vorhandene Netz eingebunden werden

Das Plangebiet befindet sich im Gebiet der Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder). Die Neubebauung soll mit Fernwärme versorgt werden. Die Neuverlegung von Leitungen im nördlichen Teil der Hamburger Straße und im gesamten Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Wegs erfolgt im Auftrag der Stadtwerke und ist im Detail mit den anderen Medien abzustimmen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bleibt unberührt.

Die Telekommunikationsleitungen, die sich innerhalb der geplanten Bauflächen befinden und der Versorgung des Internats sowie der Hamburger und der Hansastrasse dienen, müssen in den öffentlichen Straßenraum der Hamburger Straße umverlegt werden. Für die Leitungen ist eine 0,5 m breite Leitungstrasse dafür im Gehwegbereich erforderlich. Das Internat muss neu angebunden werden. Der Verteilerschrank befindet sich im öffentlichen Straßenraum, so dass keine Verlegung erforderlich ist.

Im Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Wegs müssen ebenfalls neue Leitungen für die spätere Versorgung verlegt werden. Auch hier sind dafür 0,5 m breite Trassen im Gehwegbereich vorzusehen.

Eine Koordinierung der Erschließungsplanung und der Erschließungsmaßnahmen mit anderen Leitungsträgern ist erforderlich.

Insbesondere im Bereich der Hamburger Straße, in der umfassende Erschließungsmaßnahmen notwendig sind, ist die Erarbeitung einer koordinierten Erschließungsplanung erforderlich, um die verschiedenen Anforderungen, die sowohl an die Erhaltung, als auch an die Neuverlegung der Leitungen gestellt werden, zu gewährleisten. So sind beim Fällen der alten Alleebäume besondere Vorkehrungen zu treffen, um die vorhandenen Leitungen zu schützen. Bei der Neuanlage der Allee sind die geforderten Mindestabstände zu den vorhandenen und zu den neu zu verlegenden Leitungen zu beachten. Auch zwischen den Leitungen sind Mindestab-

stände einzuhalten, so dass eine koordinierte Planung zwingend erforderlich ist. Die neuen Leitungen sollen östlich zwischen den neuen Alleebäumen und den Baugrundstücken in einem „Trassenkorridor“ von ca. 4 m Breite verlegt werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Für das Baugebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig, obgleich gegenwärtig nicht beabsichtigt, sind jedoch beispielsweise auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, soziale oder gesundheitliche Zwecke.

Bebauungspläne sollen die zulässige Bodennutzung für einen mittel- bis längerfristigen Zeithorizont regeln. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die städtebauliche Struktur, gerade in einer innerstädtischen Lage, in der Regel nicht absolut statisch, sondern zumeist einem allmählichen Anpassungs- und Wandlungsprozess unterworfen ist. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt deshalb im Sinne einer vorausschauenden und nachhaltigen Planung für einen längeren Anwendungszeitraum.

Da die Wohnnutzung auch langfristig im Vordergrund stehen soll, wurden mit der Textfestsetzung Nr. 1.1

TF1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht zulässig.

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

die Nutzungen für nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die im allgemeinen Wohngebiet zwar ausnahmsweise zulässig wären, aber hier im Planungsgebiet als störend auf die Wohnnutzung anzusehen sind, ausgeschlossen.

Da im Stadtgebiet an anderer Stelle, insbesondere an Hauptverkehrsstraßen Tankstellenstandorte vorhanden sind, kann auf die mögliche Zulassung von Tankstellen im Gebiet verzichtet werden, ohne dass wirtschaftliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Das Gleiche gilt für nicht störende Gewerbe- und Gartenbaubetriebe. Eine mögliche negative Belastung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung soll verhindert werden. Standorte für Gartenbaubetriebe könnten an anderer Stelle im Stadtgebiet, z. B. in den Ortsteilen, wesentlich effizienter bewirtschaftet werden, als dies im Plangebiet möglich wäre. Für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben stehen ausreichende Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung, die wesentlich bessere Rahmenbedingungen für die gewerbliche Nutzung bieten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17, 19, 20 BauNVO)

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 im Bereich der Hamburger und der Wismarer Straße und auf 0,4 im Bereich des Greifswalder Wegs

bestimmt. Dieses Maß ist erforderlich, um die, gemäß des städtebaulichen Konzeptes geplante Wohnbebauung realisieren zu können. Da entlang der Hamburger und der Wismarer Straße entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Situation in der Umgebung eine lockere Bebauung und eine innere Gartenzone gesichert werden sollen, wurde das nach BauNVO zulässige Höchstmaß der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 in diesen Bereichen auf 0,3 reduziert. Aufgrund der Größe der geplanten Grundstücke ist trotz der Reduzierung der GRZ eine angemessene Bebauung möglich.

Die Obergrenze für die GRZ im allgemeinen Wohngebiet von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO wird nicht überschritten. Die Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO bleiben unberührt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der städtebaulichen Zielstellung abgeleitet von der umliegenden Einzel- und Doppelhausbebauung auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt. Dabei wurden für die einzelnen Baufelder unterschiedliche Festsetzungen (bis zwei Geschosse als Höchstmaß und zwei bis drei Geschosse als Mindest- und Höchstmaß) getroffen, um einerseits eine geordneten städtebaulichen Entwicklung zu bewahren und andererseits gewisse Gestaltungsspielräume zu eröffnen.

Um den Bedarf an eingeschossiger Einfamilienhausbebauung auch im Plangebiet entsprechen zu können, wird für eine Teilfläche im nördlichen Bereich des Baufeldes an der Hamburger Straße die Geschosshöhe auf maximal zwei Geschosse festgesetzt. Im südlichen Bereich des Baufeldes an der Hamburger Straße werden als Mindestmaß zwei und als Höchstmaß drei Geschosse festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird ein gewisser Übergang zum angrenzenden 5-geschossigen Internat geschaffen und der städtebaulichen Bedeutung als Eingangssituation ins Wohngebiet Rechnung getragen.

In den Baufeldern am Greifswalder Weg und an der Wismarer Straße werden ebenfalls zwei bis drei Vollgeschosse festgesetzt. Aufgrund des Geländesprungs zur Straße bietet sich ein Versatz der Geschosse zum rückwärtigen Bereich an bzw. könnten Kellergeschosse teilweise zu Vollgeschossen werden, da nach § 2 Abs. 4 BbgBO alle Geschosse, im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländefläche hinausragen, als Vollgeschosse gelten.

5.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Die weitestgehende Wiederherstellung wenn auch einer offenen aber dennoch einer Blockrandbebauung als Zielstellung des Bebauungsplanes begründet die Festsetzung der Baulinien mit Baulinien zu den angrenzenden Straßen. Nach § 23 Abs. 2 BauNVO müssen Gebäude auf der Baulinie errichtet werden. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll mit den Textfestsetzungen unter Nr. 2 Gebrauch gemacht werden.

Mit den Textfestsetzung Nr. 2.1 und 2.2

TF 2.1 Garagen i. S. § 12 BauNVO und Nebengebäude i. S. § 14 BauNVO dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.

TF 2.2 Auf den Flächen zwischen den festgesetzten Baulinien und der jeweiligen Verkehrsfläche sind über die gesamte Grundstücksbreite Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO unzulässig.

wird klargestellt, dass Garagen und bauliche Nebengebäude hinter die Baulinie zurücktreten dürfen. Einerseits wird damit der Praxis Rechnung getragen, dass Garagen und Nebengebäude zurückgesetzt bzw. im rückwärtigen Bereich des Grundstücks errichtet werden dürfen. Andererseits

rerseits soll gesichert werden, dass der städtebauliche Eindruck durch die Hauptgebäude entlang der Straßen und nicht durch Garagen und Nebengebäude bestimmt wird. Ein Vortreten von Garagen und Nebengebäuden vor die Baulinie wird damit ausgeschlossen.

Stellplätze und Nebenanlagen, die nicht den Tatbestand eines Gebäudes entsprechen, sind von der Festsetzung nicht betroffen.

Die Textfestsetzung Nr. 2.3

TF 2.3 Garagen i. S. § 12 BauNVO sind auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig

dient dazu, den rückwärtigen Bereich von Garagen freizuhalten, um die Erholungsfunktion der inneren Gartenzone nicht zu beeinträchtigen.

Die nachfolgenden Textfestsetzungen sichern individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Gebäudeplanung.

TF 2.4 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können um bis zu 1,0 m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten, sofern der Anteil des zurücktretenden Gebäudeteils 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

TF 2.5 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten, und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,5 m die festgesetzte Baulinie überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

TF 2.6 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone und architektonische Gestaltungselemente bis zu einer Tiefe von 0,5 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Die Abweichungsmöglichkeiten von den Baulinien und die Überschreitung der Baugrenze wurden für die Art der Bauteile näher bestimmt und auf ein, dem Gesamtgebäude untergeordnetes Maß, begrenzt. Dabei ist die Liste der aufgeführten Bauteile beispielhaft und nicht abschließend zu betrachten. So wird einerseits dem Gestaltungsspielraum Platz eingeräumt und andererseits die Zielstellung, eine einheitliche Bauflucht mit den Hauptgebäuden zu schaffen, planungsrechtlich gesichert.

Die Überschreitung der Baugrenze soll nur ausnahmsweise zulässig sein. Durch die Festsetzung großzügiger Baufenster besteht ein ausreichender Spielraum zur Ausdehnung des Baukörpers auf dem Baugrundstück. Eine ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze wäre z.B. im nördlichen Baufenster am Greifswalder Weg denkbar, da es sich hier eher um kleinere Grundstücke handeln wird. Mit der möglichen Überschreitung wäre ein Vorragen über die Baulinie der Wismarer Straße nicht möglich, so dass die beabsichtigte Bauflucht in der Wismarer Straße bestehen bleibt. Die zeichnerische Darstellung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen ermöglicht einen individuellen Gestaltungsspielraum. Mit den Festsetzungen der Baufenster besteht die Möglichkeit, die GRZ von 0,3 bzw. 0,4 auszuschöpfen und gleichzeitig wird der Erhalt der vorhandenen Baumbestände im Innenbereich des neuen Bauquartiers gesichert, sowie eine optisch zusammenhängende Gartenzone geschaffen.

Zur Sicherung einer aufgelockerten Bebauung wird festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Auch wenn im Prinzip vorrangig an die Errichtung von Einfamilienhäusern gedacht ist, sollen z. B. Gebäude mit 2 und mehreren Wohnungen (Mehrfamilienhäuser, Wohngebäude mit Einliegerwohnung) nicht ausgeschlossen werden. Die Größe der Grundstücke und das Maß der baulichen Nutzung lassen dies zu.

5.2.4 Verkehrsflächen und Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die angrenzenden Straßen einschließlich der Gehwege und Grünstreifen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei wird, sowohl der bereits errichtete Gehweg am Greifswalder Weg, als auch der geplante Gehweg entlang der westlichen Fahrbahnseite der Wismarer Straße einbezogen.

Um die Übersichtlichkeit und den Verkehrsfluss sowie die Sicherheit der Fußgänger in der Wismarer Straße und dem Greifswalder Weg nicht über Gebühr zu beeinträchtigen wurde mit der Textfestsetzung Nr. 3.1

TF 3.1 Im Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Wegs ist je Grundstück eine Zufahrt zulässig.

die Anzahl der Grundstückszufahrten auf jeweils eine Zufahrt pro Grundstück begrenzt.

Zur Minderung der Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Hamburger Straße wurde im Eckbereich zum Greifswalder Weg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Entlang der Hamburger Straße wurden die Ein- und Ausfahrten mit Symbol zeichnerisch festgesetzt und zusätzlich mit der Textfestsetzung Nr. 3.2

TF 3.2. Im Bereich der Hamburger Straße ist für jedes Grundstück eine Zufahrt entsprechend der zeichnerischen Festsetzung und mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.

präzisiert. Um die Versiegelung im Bereich der Erneuerung der Allee nicht mehr als unbedingt erforderlich zu erhöhen, wird die Einfahrtsbreite auf 3 m begrenzt.

Die Gestaltung der privaten Zufahrten soll mit den neu zu gestaltenden Gehwegen hinsichtlich der Materialwahl eine Einheit bilden. Da im Bereich des Gehweges bereits Leitungen verlegt sind bzw. noch neu verlegt werden sollen, sollte eine Pflasterung vorgesehen werden. Es wird, analog des bereits hergestellten Gehwegs am Greifswalder Weg, die Verwendung eines einfachen Betonpflasters empfohlen, wobei die Zufahrten sich in der Struktur und nicht farblich abheben sollten.

Die Zufahrten sind über einen Tiefbord an die Fahrbahn anzubinden. In der Hamburger Straße ist die Anpassung der Stellplatzabgrenzung an den neu herzustellenden Einfahrten notwendig.

Für die öffentlichen Parkplätze, die mit der Neugestaltung von Grundstückseinfahrten in der Hamburger Straße verloren gehen, wird ein Ausgleich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche in der Hamburger Straße geschaffen werden. Eine gesonderte zeichnerische Festsetzung der Parkplätze im Bebauungsplan wird nicht für notwendig erachtet, da sämtliche Erschließungs- und Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum liegen und damit von der Stadt direkt beeinflusst werden können.

5.2.5 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Geltungsbereich wurden 14 Bäume durch Planzeichen festgesetzt. Aufgrund der Größe der späteren Eigenheimgrundstücke ist ein Erhalt möglich, ohne Beeinträchtigungen einer späteren Nutzung zu erwarten. Der Erhalt dient der Berücksichtigung des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Nähere Ausführungen sind dem Kapitel 2.5 zu entnehmen.

Aufgrund des teilweise sehr schlechten Zustandes der vorhandenen Allee in der Hamburger Straße und der Tatsache, dass die vorhandenen Bäume (Bergahorn) für den Standort nicht besonders gut geeignet sind (Größe und Vitalität sind sehr unterschiedlich und entsprechen nicht dem Lebensalter der Bäume, der Abstand zwischen den Bäumen ist relativ gering, die Wurzeln sind sehr oberflächlich ausgebildet, einzelne Bäume sind bereits abgestorben bzw. weisen erhebliche Schäden auf) wurde die zuerst angedachte Erhaltung der Allee und deren Festsetzung im Bebauungsplan in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht weiter verfolgt. Vielmehr wurde übereinstimmend festgelegt, dass es aus naturschutzfachlicher und landschaftsgestalterischer Sicht nachhaltiger ist, diese gänzlich zu roden und durch eine Neupflanzung zu ersetzen. Um die Qualität der Nachpflanzung zu sichern und somit dem Alleenschutz Rechnung zu tragen, wurde nachfolgende Festsetzung getroffen.

TF 4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Hamburger Straße ist entlang des östlichen Gehwegs eine geschlossene Allee mit mindestens 40 standortgerechten, mittelgroßkronigen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm anzupflanzen. Die Verwendung der Mehlbeere (*Sorbus aria*) bzw. der Schwedischen Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) wird empfohlen.

Auf eine zeichnerische Festsetzung wurde deshalb verzichtet, um die Freiflächenplanung nicht ungewollt einzuschränken. Somit bleibt der genaue Standort der neuen Bäume der Freiflächen/Erschließungsplanung vorbehalten. Bei der Pflanzung sind ca. 2 m zu den neuen Grundstückszufahrten und ca. 2,5 m zu den vorhandenen und neu zu verlegenden stadtechnischen Leitungen einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, sind entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Aus landschaftsgestalterischer Sicht stellt die Mehlbeere eine Baumart dar, die für einen innerstädtischen Standort besser geeignet und für das Stadtbild während aller Jahreszeiten attraktiver ist. Aufgrund der mittleren Größe wird auch die Verschattung der neuen Gebäude verringert, so dass die Nutzung von Solarenergie auch für die westliche Gebäudeseite ggf. möglich ist.

Mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt der Bäume wird ein Mindestmaß an Durchgrünung im Baugebiet gesichert und die Beeinträchtigung der geschützten Allee kompensiert.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Zuge der privaten Begrünung der nicht überbaubaren Flächen ein hoher Grünanteil im Gebiet entstehen wird.

5.2.6 Wasserrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken,

auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von den für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächlich zu versickern.“

TF 5.1 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, kann dieses Niederschlagswasser gedrosselt in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden.

Da das Niederschlagswasser direkt zur Grundwasserneubildung beitragen soll, wird die grundstückswise Versickerung festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt ebenfalls, da mit ihr sichergestellt werden kann, dass die entsprechend § 5 Wasserhaushaltsgesetz vorgeschriebenen Allgemeinen Sorgfaltspflichten eingehalten werden, wonach

- (1) Jede Person verpflichtet ist, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um
1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden

Sollte eine Versickerung nachweislich auf dem Grundstück nicht möglich sein, ist auf Grund der begrenzten Kapazität der Entsorgungsleitungen eine Ableitung des Regenwassers in das öffentliche Netz, nur verzögert bzw. nach Herstellung einer neuen Regenwasserleitung in der Hamburger Straße überhaupt möglich. Eine Rückhaltung bzw. Sammlung, z. B. in Form einer Regenwasserzisterne ist auf dem jeweiligen Baugrundstück erforderlich. Eine Nutzung des Regenwassers z. B. für die Freiflächenbewässerung ist natürlich möglich (vgl. auch Abschnitt 5.1.3).

5.2.7 Hinweise ohne Normencharakter

Hinweise, die für die Umsetzung des Plans von Bedeutung sind, werden als Hinweise ohne Normencharakter übernommen. Dies betrifft die Tatsache, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Deshalb wurde der folgende Hinweis in den Textteil des B-Plans übernommen:

- 6.1 Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Vor Ausführung von Erdarbeiten sind Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst einzureichen

Als Darstellung ohne Normencharakter wurden die geplanten Grundstücksgrenzen in die Planzeichnung eingetragen. Dabei wurde, so weit wie möglich, auf den erhaltenswerten Baumbestand im Inneren des Baugebiets Rücksicht genommen.

6. Aufstellungs- und Beteiligungsverfahren

6.1 Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans und frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Baugesetzbuch

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Baugesetzbuch handelt, kann der BP im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Bekanntmachung nach § 13a Abs.3 erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) am 20.10.2010.

Die Öffentlichkeit hatte die Gelegenheit, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und die Möglichkeit, sich innerhalb von 2 Wochen nach Bekanntmachung, bis zum 04.11.2010, zur Planung zu äußern.

Es wurden keine Anregungen während der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht.

6.2 Entwurfsbeschluss und Bekanntmachung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 17.02.2011 den Entwurf des Bebauungsplans BP-32-001 „Hamburger Straße/Wismarer Straße“ (stand 15.11.2010) gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) Jahrgang 22 Nr. 2 vom 16.03.2011 veröffentlicht.

6.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs hat für die Dauer eines Monats vom 24.03.2011 bis 26.04.2011 in den Räumen des Bauamtes (Stadthaus), Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder) während der Dienststunden stattgefunden.

Es wurden keine Anregungen durch die Öffentlichkeit vorgebracht.

6.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch

Der Oberbürgermeister wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 17.02.2011 beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Neben verschiedenen Vorabstimmungen wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2011 um Stellungnahme bis zum 12.04.2011 gebeten (siehe nachfolgende Abwägung).

6.5 Auswertung der Stellungnahmen und Abwägung

6.5.1 Wesentliche abwägungsrelevante Belange

1 öffentliche Belange (Bezug § 1 Abs.6 und §171a Abs.3 BauGB)	Erläuterung
<p>1.1. Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)</p> <p>1.2. Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Eigenheimbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)</p>	<p>Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt einen fundamentalen städtebaulichen Grundsatz dar. Sie geht über die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge hinaus, und umfasst das grundsätzlich weite Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft, eine lebenswerte Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die Bevölkerung im weitesten Sinne zu gewährleisten.</p>
	<p>Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung bei Planungen ist ein Fundamentalsatz aller Sozial- und rechtsstaatlichen Planung, für die der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat. Deshalb sollen einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden, die zu sozialen Brennpunkten führen könnten, sowie eine soziale, altersmäßige und ethnische Homogenität der Wohngebiete angestrebt werden. Durch sozial stabile Bevölkerungsstrukturen sollen gesellschaftliche und soziale Probleme in den Stadtumbauebenen verhindert oder gedämpft werden. Einer der Auslösefaktoren für eine sozial unausgewogene Bevölkerungsstruktur ist z.B. die bauliche Monostruktur größerer Plattenbauebenen, die aufgrund eines eingeschränkten Wohnraumangebotes und einer oft geringen Wohnqualität, sowie meist erheblichem Sanierungsrückstau für Bürger mit mittlerem oder hohem Einkommen nicht mehr ausreichend attraktiv ist. Auch diesem Prozess soll durch verstärkten Rückbau unsanierter Plattenbaubestände in den großen Wohngebieten entgegen gewirkt werden.</p>
	<p>Die Schaffung eines bedarfs- und nachfragegerechten, zeitgemäßen Standortangebotes liegt damit im öffentlichen Interesse. Trotz der quantitativen Angebotsüberhänge muss es auch zukünftig einen nachfragegerechten Wohnungsneubau geben, um ein differenziertes, den Anforderungen der verschiedenen Zielgruppen entsprechendes Angebot bereitzustellen. Den Schwerpunkt werden zukünftig die unterschiedlichen Formen des Wohnungseigentums bilden. Mietwohnungsbau wird in sicher eingeschränktem Maße nur in Form von Lückenschließungen, Arrondierungen oder für spezifische Bedarfsgruppen (z.B. Altenwohnungen) sinnvoll sein. In Frankfurt (Oder) besteht auch heute noch eine im Vergleich zum Bundesdurchschnitt sehr geringe Quote an Wohnungseigentum, so dass sowohl aus der eigenen Bevölkerung, als auch durch erhoffte Zuzüge ein deutlicher Bedarf der Eigentumsbildung für die kommenden Jahre besteht. Der Stadtumbauprozess mit seinen Wirkungen in die persönlichen Lebensumstände vieler Bürger ruft hier eine weitere Steigerung des Wunsches nach Sicherheit, die sich am ehesten in Wohnungseigentum manifestiert. Die Bereitstellung attraktiver und preislich konkurrenzfähiger Flächen für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern in den Stadtumbauebenen muss in den Planungen der Stadt im erforderlichen Umfang berücksichtigt werden (s. Erläuterungsbericht STUK III) und ist darüber hinaus im Hinblick auf die Umkehrung der Stadt-Umland-Wanderung von Bedeutung.</p>

1.3. Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, sowie die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)	Dieser öffentliche Belang beinhaltet die zentralen städtebaulichen Aspekte der Ausrichtung der Planung auf den grundlegenden strukturellen Wandel insbesondere in den ostdeutschen Städten und Gemeinden. Der Belang hat daher gegenüber anderen öffentlichen Belangen und Zielsetzungen ein eigenes Gewicht. Vorhandene gewachsene städtebauliche Strukturen und die sich darin wiederfindenden Interessenverflechtungen müssen unter den Auswirkungen des tiefgreifenden Transformationsprozesses überprüft und vielfach durch planerische Eingriffe verändert werden, um auch zukünftig ihren Aufgaben gerecht zu werden und die Überlebensfähigkeit der Städte und Gemeinden zu sichern. Dramatische Veränderungen in der Bevölkerungsentwicklung ziehen zwangsläufig angemessene Anpassungen und den Umbau des Stadtkörpers nach sich. Dieser muss je nach den örtlichen Verhältnissen den veränderten Rahmenbedingungen und den Bedürfnissen verschiedener Nachfrager städtischer Angebote und Dienstleistungen angepasst werden.
1.4. Zuführung freigelegter Flächen zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 i. V. m. § 117a Abs. 3 BauGB)	Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung kann sowohl durch bauliche Nutzungen, als auch durch Gestaltung von Grün- und Freiräumen erreicht werden. Die Bereitstellung attraktiver, zentrumsnaher und preislich konkurrenzfähiger Flächen für den Bau von Einfamilien-, Reihen- oder Mehrfamilienhäusern auf Rückbauflächen ist im Stadtum- baugebiet Nord im Rahmen des integrierten Stadtumbaukonzeptes vorgesehen. Innerstädtischen Flächen stellen attraktive Möglichkeiten für eine nachhaltige bauliche Nachnutzung dar. Die bauliche Nachnutzung von Rückbauflächen dient der Stabilisierung der Wohnbevölkerung und der Sicherung der vorhandenen sozialen Infrastruktur.
1.5. Die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	Diese Belange sind wesentliche Bestandteile einer auf die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes ausgerichteten Planung, und sollen dazu beitragen, das baukulturelle Erbe zu erhalten und nicht vertretbare Verhältnisse im Stadtbild zu vermeiden. Die Siedlungsstruktur sollte daher kompakt und städtebaulich ausdifferenziert geprägt sein. Das Ziel, Stadtbild beeinträchtigende Baulücken und Brachflächen zu beseitigen, steht im öffentlichen Interesse.
1.6. Die verschiedenen Belange einer ausreichenden und angemessenen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 und 9 BauGB)	Die Belange der Versorgung der Bevölkerung haben in erheblichem Umfang und in vielfältiger Weise für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Bedeutung. Durch den dramatischen Einwohnerrückgang muss die technische, verkehrliche, ÖPNV- sowie Nahversorgung der Bevölkerung entsprechend der vorhandenen Bedarfe und Rahmenbedingungen angepasst werden. Mit der Wiederbebauung einer innerstädtischen Fläche wird ein Beitrag zur Verbesserung der Auslastung der Ver- und Versorgungsanlagen und des ÖPNV-Angebots geleistet.
1.7. Einhaltung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)	Im Integrierten Teilräumlichen Konzept (ITK) Nord wurde u. a. für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept in Varianten entwickelt, dass durch die Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für eine Neubebauung mit dem ITK beschlossen wurde. Es soll mit dem B-Planeiner der beiden Varianten planungsrechtlich gesichert werden.

1.8 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege	Die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen der Planung zu beachten. Dabei beziehen sich die umweltrelevanten Auswirkungen auf die entsprechenden Auswirkungen auf den Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt. Da es sich bei diesem B-Plan um einen B-Plan der Innenentwicklung handelt, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Unabhängig davon sind mit der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu sichern und es kommt dem Artenschutz und hier insbesondere dem Schutz der Allee sowie der erhaltenswerten Bäume eine besondere Rolle zu.
---	---

2. private Belange	Erläuterung
2.1. Belange des Eigentümers Hier: Werterhalt von Grundstücken durch bauliche Nachnutzung der Flächen	Der Eigentümer der Flächen, auf denen ehemals Wohngebäude standen, ist grundsätzlich daran interessiert, dass die entsprechenden Flächen durch den Rückbau nicht an Wert verlieren, da sie in den Unternehmensbilanzen als bebaubare Grundstücke verbucht sind. Dies kann natürlich in erster Linie durch eine bauliche Nachnutzung der Grundstücke oder den Verkauf der Grundstücke zum Zwecke der Bebauung gesichert werden. Insofern ist dies ein beachtenswerter privater Belang, wenngleich die grundsätzlichen Ziele der Nachnutzung allein durch die Stadtumbauprozesse und die teilräumlichen Konzepte bzw. durch nachfolgende Bauleitplanungen bestimmt und vorgegeben werden.
2.2. Belange der Versorgungsunternehmen	Wesentlich für die Versorgungsunternehmen ist die Wirtschaftlichkeit des Betriebes ihrer Netze und ihrer Anlagen. Die Versorgungsunternehmen streben auch unter den Prämissen des Stadtumbaus die Auslastung und eine möglichst hohe Wirtschaftlichkeit der verbleibenden Netze an. Dies ist aufgrund der strukturellen Veränderungen und Einwohnerverluste schwierig und führt zu erheblichen Belastungen der Unternehmen. Die Kosten für die Anpassung der technischen Versorgungsnetze sind möglichst gering zu halten, um die Wirtschaftlichkeit der Versorgungsunternehmen zu sichern und die Kosten für die Abnehmer trotz der erheblichen Veränderungen angemessen zu gestalten. Durch den Wiederschluss von neuen Verbrauchern kann dazu ein Beitrag geleistet werden.
2.3. Nachbartschutz, Änderung der Wohnqualität	Für den Nachbartschutz von Bedeutung ist insbesondere die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens. Auch weitergehend ist sicher zu stellen, dass sich kein Bauvorhaben in besonders rücksichtsloser Weise über die Belange des Nachbarn hinwegsetzt. Zur Vermeidung von zu schweren und unerträglichen Belastungen der Wohnnutzungen ist der entsprechende Belang in die Abwägung einzustellen.

6.5.2 Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB (Abwägungstabelle)

Lfd.-Nr.	Anregung		entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Name, Anschrift, Datum	vorgetragene Belange	öffentliche Belange	private Belange		
1.	Amt Lebus für die Stadt Lebus und Gemeinde Treplin, 05.04.2011	Die Stadt Lebus und die Gemeinde Treplin haben über die Planung beraten. Da die Belange der Gemeinden nicht direkt berührt werden, wird der Planung zugestimmt.	---	---	---	---
2.	Amt Schlaubetal, 08.03.2011	Keine Äußerung	---	---	---	---
3.	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung und Umweltsamt, 07.04.2011	Es bestehen aus Sicht der angegebenen Ämter keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.	---	---	----	---
4.	Landkreis Märkisch-Oderland, 31.03.2011	Es bestehen aus Sicht des Landkreises keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises sind nicht erkennbar. Keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Überprüfung, keine eigenen umweltbezogenen Daten vorhanden.	---	---	---	---

5.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, GL5 01.12.2011	Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist nicht erkennbar. Die Wiederbebauung einer innerörtlich gelegenen und im Rahmen des Stadumbaukonzeptes beräumten Wohnbaufläche berücksichtigt angemessen die im LEP B-B genannten Grundsätze der Raumordnung.	---	---	---	---
6.	Frankfurter Wasser- und Abwasserseelschaft mbH, 28.03.2011	<p>Die vorhandene Trinkwasserleitung DN 300, die östlich in der Grünfläche in der Hamburger Straße liegt, ist zu sichern. Baumpflanzungen sind im Abstand von 2,5 m nach DVGW - Regelwerk GW 125 März 1989 möglich. Bei Unterschreitung des Abstands sind Wurzelschutzmaßnahmen notwendig, die mit der FWA abzustimmen sind.</p> <p>Die trink- und abwasserseitige Erschließung ist grundsätzlich gegeben. Die Darlegungen dazu in der Begründung werden bestätigt.</p> <p>Um die Baumpflanzungen nicht noch weiter einzuschränken, sollten die Grundstücksanschlüsse in den geplanten Zufahrten verlegt werden.</p> <p>Für die Verlegung der Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser für 3-4 Grundstücke bis zur Anschlussstelle Finkensteig können die Pauschalkosten im Preisblatt nicht angewendet werden.</p> <p>Aufgrund der nicht festlegbaren Zeitfolge beim Verkauf der Grundstücke und der damit verbundenen Erschließungsnotwendigkeit, sollte die Erschließung dieser Grundstücke bis 1m auf das jeweilige Grundstück durch einen Bauträger erfolgen. So könnte die Freiflächengestaltung durchgeführt werden.</p> <p>Die technischen Festsetzungen zur Verlegung der Anschlüsse für 2 Grundstücke werden mit dem Bauträger abgestimmt.</p> <p>Die Aussagen zur Regenwässerung werden bestätigt. Ggf. wird die Verlegung eines Regenwasserkanals in der Hamburger Straße erforderlich.</p>	---	2.2	Die Anregungen beziehen sich auf die Erschließungsarbeiten und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Grundstückerschließungen zu berücksichtigen. Für den Bebauungsplan selbst ergeben sich keine Abwägungserfordernisse.	---

7.	<p>Stadtwerke Frankfurt (Oder), Netzgesellschaft mbH, 21.03.2011</p>	<p>Gegen den Bebauungsplan werden keine Einwände erhoben.</p> <p>Im Plangebiet ist eine Erdgas-Niederdruckleitung DN 300 mit entsprechenden Hausanschlüssen vorhanden. Es wurde eine Bestandskarte mit der Lage der vorhandenen Gasleitungen übergeben und auf die erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Tiefbauarbeiten in der Nähe der Leitung verwiesen.</p> <p>Erdarbeiten in Leitungsnähe per Hand und äußerst vorsichtig. Bei seitlicher Näherung und im Kreuzungsbereich einen Mindestabstand von 40 cm beachten.</p> <p>Mindestabstand für Fundamente 1 m</p> <p>Keine Überbauung der Gasleitung, Teilversieglung möglich. Einbettung der Gasleitung in steinfreien Boden.</p> <p>Bei höhenmäßigen Angleichung eine Mindestüberdeckung von 0,8 m und eine maximale Überdeckung von 1,5 m gewährleisten.</p> <p>Pflanzabstand für Bäume 2,5 m für Hecken 1 m.</p> <p>Zugänglichkeit der Gasleitung, insbesondere der Schieber gewährleisten.</p> <p>Können die Forderungen nicht eingehalten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen abzustimmen.</p>	---	<p>Die Anregungen beziehen sich auf die Erschließungsarbeiten und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Grundstückerschließungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für den Bebauungsplan selbst ergeben sich keine Abwägungserfordernisse.</p>	---
8.	<p>Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, 11.04.2011</p>	<p>Aus Sicht der Wärmeversorgung bestehen keine Einwände zum B-Plan.</p> <p>Es werden Hinweise auf Abstandsforderungen bei Baumpflanzungen zu den vorhandenen Heizleitungen bzw. zum Heizkanal in der Hamburger Straße gegeben. Von der Außenkante der jeweiligen Leitung/Ummantelung ist bis zum Traufbereich der Baumkrone ein Abstand von 1 m einzuhalten. Für Strauchpflanzungen ist im Grenzbereich Wurzelschutz vorzusehen.</p> <p>Hinweis auf Ausführungen in der Begründung. Planungen und Neuverlegungen von Fernwärmeleitungen erfolgen nicht im Auftrag der Stadtwerke Frankfurt (Oder) – Netzgesellschaft mbH. Die Wärmeversorgung gehört zu den Stadtwerken Frankfurt (Oder) GmbH, die Netzgesellschaft ist 100-%ige Tochter der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH.</p>	2.2	<p>Die Anregungen beziehen sich auf die Erschließungsarbeiten und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Grundstückerschließungen zu berücksichtigen.</p> <p>Der Hinweis zur Begründung wird berücksichtigt. Die Textstelle wird berichtigt.</p>	---

9.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 29.03.2011	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, Bestandsplan wurde beigefügt.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen:</p> <p>Es verlaufen Telekommunikationsleitungen im Plangebiet, die der Versorgung des Internats, der Hamburger und der Hansastrasse dienen.</p> <p>Diese Leitungen müssen in den Gehwegbereich der Hamburger Straße umverlegt werden. Eine 0,5 m breite Leitungstrasse muss dafür berücksichtigt werden. Das Internat muss neu angebunden werden.</p> <p>Im Bereich der Wismarer Straße und des Greifswalder Wegs müssen neue Leitungen für die spätere Versorgung verlegt werden. Auch hier sind 0,5 m breite Trassen im Gehwegbereich vorzusehen.</p> <p>Der Verteilerschrank im Bereich der Hamburger Straße (ehemals Nr. 39) ist in den öffentlichen Straßenraum umzusetzen.</p> <p>Hinweise auf den erforderlichen Abstand von Baumpflanzungen zu Telekommunikationsleitungen. („Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).</p> <p>Baumpflanzungen dürfen die Unterhaltung und Erweiterung der Netze nicht beeinträchtigen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau und die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger wird um eine Anzeige 4-5 Monate vor Baubeginn gebeten.</p> <p>Hinweis auf die sonstigen Schutzbestimmungen in der Nähe von Telekommunikationsleitungen.</p>	---	2.2	<p>Die Anregungen beziehen sich auf die Erschließungsarbeiten und werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung und der Grundstückerschließung zu berücksichtigen. Abstimmungen mit den anderen Leitungsträgern werden als zwingend erachtet.</p> <p>Die aufgeführten Forderungen können im Bebauungsplan so nicht festgesetzt werden, da es dafür keine rechtlichen Grundlagen gibt. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise zu den erforderlichen Erschließungs- und Umverlegungsmaßnahmen wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Verteilerschrank befindet sich im festgesetzten öffentlichen Straßenraum, so dass keine Verlegung erforderlich ist. Inwiefern das Internat neu angeschlossen werden muss, ist im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zu prüfen.</p>	---
10.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, 09.03.2011	<p>Der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte B-Plan befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen der Raumordnung.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen. Die beabsichtigte Nachnutzung der Rückbaufläche entspricht den regionalen Zielstellungen, vorhandene Potentiale auszunutzen und das Oberzentrum zu stärken.</p>	---	---		---

11.	Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost, 29.03.2011	Das Plangebiet wird von keiner Bundes- oder Landesstraße tangiert. Die Belange der Straßenbauverwaltung sind nicht berührt.	---	---	---	---
12.	Landesamt für Bergbau und Geologie	In Plangebiet werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt.	---	---	---	---
13.	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 18.03.2011	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet, damit sind vor Ausführung von Erdarbeiten Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme einzureichen.	---	---	Die Hinweise zur Kampfmittelbelastung werden als Hinweis in den B-Plan aufgenommen. Die Begründung wird ergänzt.	---
14.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 07.04.2011	Die Entwicklungsziele Wohnbebauung sind aus verkehrlicher Sicht landesplanerisch nicht relevant. Die Vereinbarkeit kann mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden. Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen könnten liegen nicht vor.	---	---	---	---
15.	Bbg. Landesamt f. Denkmalpflege u. Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, 06.04.2011	Im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmale bekannt. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Bestimmungen des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes verwiesen. Funde sind unverzüglich der zuständigen oberen und unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und Fundstätten sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten und zu schützen.	---	---	Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.	---

16.	<p><u>Immissionsschutz</u> Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen das Ansiedlungsvorhaben und die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Nutzungskonflikte oder erhebliche Verkehrslärmbelastung sind nicht erkennbar. Es wird dennoch ein Abgleich der im Zuge der Lärmaktionsplanung ermittelten Daten empfohlen.</p> <p>Der Ausschluss von Nutzungen mit Störpotenzial wird ausdrücklich befürwortet.</p>	1.8	<p><u>Zu Immissionsschutz</u> Im Lärmaktionsplan wurden nur die Hauptverkehrsstraßen, hier die Kieler Straße, betrachtet, von der eine erhöhte Lärmbelastung ausgeht. Für die Straßen im Plangebiet wurden keine Daten ermittelt bzw. Betrachtungen durchgeführt. Da die geplante Wohnbebauung ca. 140m von der Kieler Straße entfernt und in großen Teilen durch die Bebauung der Sportschule und der gegenüberliegenden Blockrandbebauung zur Kieler Straße abgeschirmt wird, werden keine negativen Auswirkungen auf die neue Bebauung erwartet, die gesonderte Lärmschutzmaßnahmen erfordern würden.</p>	---
	<p><u>Wasserwirtschaft</u> Wasserwirtschaftliche Belange des Referats RO 5 und RO 6 werden nicht berührt.</p> <p>Im Geltungsbereich werden keine stationären Einrichtungen des LUGV (Landesmessnetz des Oberflächen- und Grundwasserbereichs) betrieben. Es sind ggf. Erkundungspegel sowie lokale Messstellen andere Betreiber zu berücksichtigen. Hinweis auf die gesetzlichen Bestimmungen zur Duldung von Probebohrungen und Messanlagen.</p> <p>Zum Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	---	---	---
	<p><u>Naturschutz</u> Eine Stellungnahme der Naturschutzbehörde ist nicht erforderlich. Es werden keine in Zuständigkeit des LUGV befindlichen Belange berührt.</p>	---	---	---

17.	Landesbüro anerkannter Naturschutz- verbände, 11.04.2011	<p>Die Verbände begrüßen, dass der vorhandene Baumbestand des ehemaligen Innenhofes weitestgehend erhalten bleibt.</p> <p>Es wird die rechtsverbindliche Festsetzung des Neuaufbaus einer geschlossenen Allee gefordert. Eine zeichnerische Darstellung sollte nicht fehlen. Die Freiflächenplanung muss den genauen Standort, die Flächenverfügbarkeit und ausreichend Fläche enthalten.</p> <p>Für die Fällung der Allee ist bei der UNB ein gesonderter Antrag zu stellen.</p> <p>In Nachbarschaft zur geplanten Bebauung befindet sich das Internat der Sportschule. Die Zuwegung erfolgt parallel zur Bauungsgrenze. Es besteht die Notwendigkeit die Zuwegung zum Internat mit zu planen. Es wird um eine weitere Beteiligung am laufenden Verfahren gebeten.</p>	1.8	---	<p>Die im B-Plan enthaltene Festsetzung zu den Alleebäumen ist eindeutig und rechtssicher. Aufgrund der vorhandenen und geplanten Leitungen und der noch neu zu gestaltenden Zufahrten wurde gerade auf eine zeichnerische Festsetzung im B-Plan verzichtet, da zum derzeitigen Stand eine lagere Festsetzung der Baumstandorte nicht möglich ist. Dies bleibt der Freiflächen- und Erschließungsplanung vorbehalten.</p> <p>Der Antrag wird zum gegebenen Zeitpunkt gestellt. Die Planung ist mit der UNB abgestimmt.</p> <p>Die Zuwegung zum Internat liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Natürlich muss im Rahmen der Neugestaltung des Gehwegbereichs auch eine Zuwegung vorgesehen werden. Auch das ist Bestandteil der Erschließungsplanung.</p> <p>Die Abwägungsergebnisse werden nach Beschlussfassung mitgeteilt.</p>	---
-----	--	---	-----	-----	--	-----

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen

Für die recht umfangreichen Erschließungs- und Pflanzmaßnahmen, soll eine koordinierte Erschließungsplanung erfolgen. Die erforderlichen Umverlegungen bzw. Neuverlegungen der einzelnen Mediennetze und Anlagen sind mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. Betreibern/Netzgesellschaften im Rahmen der Erschließungsplanung abschließend zu klären. Eine koordinierte Baudurchführung wird insbesondere in der Hamburger Straße angestrebt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die vorhandenen Gemeindestraßen Hamburger Straße, Greifswalder Weg und Wismarer Straße. Um das jeweilige neue Baugrundstück an die anliegende Gemeindestraße anzubinden, ist eine Zufahrt in ausreichender Breite, mindestens 3 m, herzustellen (in der Hamburger Straße gemäß der Textfestsetzung nicht größer als 3 m).

Zur Sicherung des Fußgängerverkehrs aus den angrenzenden Wohnbereichen sind der Neubau eines 2 m breiten Gehwegs an der Wismarer Straße einschließlich einer neuen Straßenbeleuchtung und die völlige Neugestaltung des Gehwegs in der Hamburger Straße erforderlich. Da in den öffentlichen Verkehrsflächen auch die Neuverlegung von stadttechnischen Erschließungsleitungen bzw. die Anordnung neuer Parkplätze in der Hamburger Straße und die Rodung der vorhandenen sowie die Neupflanzung von 40 Bäumen notwendig ist, ist eine Koordinierung aller Bau- und Pflanzmaßnahmen erforderlich.

Einzelheiten dazu werden vertraglich mit dem Grundstücksentwickler zu regeln sein.

Die notwendigen Leitungsumverlegungen und Neuverlegungen (Elektroenergie und Fernwärme) werden von den Stadtwerken im Rahmen der Neuanschlüsse bzw. der betrieblichen Investitionsmaßnahmen durchgeführt. Die Kosten für die Umverlegung des Trafos muss dagegen der Grundstücksentwickler tragen.

Maßnahmen an den Trink- und Abwasserleitungen einschließlich ggf. notwendiger Regenentwässerung sind beim zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. im Falle der Versickerung des Regenwassers der zuständigen unteren Wasserbehörde zu beantragen und werden gemäß der gültigen Gebührensatzung bzw. der erforderlichen tatsächlichen Kosten dem Antragsteller in Rechnung gestellt.

Die erforderlichen Umverlegung bzw. Neuverlegung der Kommunikationsleitungen sind mit den jeweiligen Betreibern/Netzgesellschaften im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären.

Nach Prüfung des Zustandes und der Rahmenbedingungen für die Neugestaltung des Gehwegs in der Hamburger Straße wurde übereinstimmend entschieden, die vorhandene Allee zu roden und durch insgesamt 40 neue Alleebäume zu ersetzen. Da die vorhandenen und neu zu verlegenden Leitungen im Bereich der neu zu pflanzenden Bäume zu berücksichtigen sind, wird diese Maßnahme ein wesentlicher Bestandteil der Erschließungsplanung sein. Sofern die geforderten Mindestabstände zu den Leitungen nicht eingehalten werden können, sind geeignete, kostengünstige Schutzmaßnahmen mit den betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

7.2 Flurstücksneugestaltung bzw. Begradigung von Flurstücksgrenzen

Für den bereits am Greifswalder Weg gebauten Gehweg ist die Bildung eines eigenen Flurstücks notwendig. Die Flurstücksgrenze des öffentlichen Gehwegs ist mit einem Sicherheitsstreifen von mindestens 0,2 m zum eigentlich befestigten Weg herzustellen. Im Eckbereich der Hamburger Straße sind die Flurstücksbegradigungen zu berücksichtigen.

Für die Neuanlage des geplanten Gehwegs an der Wismarer Straße ist ebenfalls die Bildung eines neuen Flurstücks erforderlich. Das Wegeflurstück soll ca. 2,2 m (2 m Weg + 0,2 Sicherheitsstreifen) breit sein. Es sind die Flurstücke 324, 337 und 325 betroffen. Im Bereich der Hamburger Straße/Ecke Greifswalder Weg im Bereich der Flurstücke 332, 333, 324 und 321 wird eine Begradigung der Flurstücksgrenzen erforderlich, um klar geschnittene Bau- bzw. Straßengrundstücke zu erhalten. Es handelt sich um kleine Flächen von ca. 20 bzw. 26 qm, die den Baugrundstücken, bzw. der öffentlichen Verkehrsfläche zugeschlagen werden.

Weiterhin wird die öffentliche Verkehrsfläche zwischen den Flurstücken 321 und 320 um 6 qm erweitert, um auch hier mit der Neubildung von Baugrundstücken klare Grenzen ohne Rücksprünge bilden zu können.

8. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

8.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die Grundstücke im Wesentlichen lockerer bebaut werden, als dies vor dem Abriss war, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Natur und Landschaft sowie die Umwelt erwartet. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere des Artenschutzes, werden im Punkt 2.5 beschrieben und bewertet. Bei Beachtung der Bauzeitenregelung und der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Baumrodungen auf der nachgelagerten Planungsebene bzw. bei der Realisierung, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit den Festsetzungen der zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume wird dem Alleeschutz ausreichend Rechnung getragen.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Da sich die Nutzungsintensität nicht erhöhen wird (ehemals 350 WE am Standort und nach der Wiederbebauung 24 Grundstücke mit ggf. 24 bis max. 48 WE), werden keine Auswirkungen auf den Verkehr der anliegenden Straßen erwartet. Mit der Gestaltung der neuen Zufahrten entfallen im Bereich der Hamburger Straße Parkplätze. Da für die neuen Wohngrundstücke die Stellplätze auf den Grundstücken errichtet werden, kann die geringfügige Verringerung des Stellplatzangebots in Kauf genommen werden, zumal das Gebiet mit dem öffentlichen Busverkehr gut erschlossen ist.

9. Flächenangaben und Kostenschätzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Ca. 22.975 qm

mit folgenden Flächenanteilen:

Allgemeine Wohngebiete	Ca. 16.365 qm
zulässige Grundfläche nach §19 Abs.2 BauNVO	Ca. 5.100 qm
Straßenverkehrsfläche	Ca. 6.622 qm

Kostenschätzung

Neugestaltung des Bereichs Hamburger Straße ca. 206.000 €

- Erneuerung des Gehwegs 2m breit
- Rodung von 40 Bäumen
- Pflanzung von 40 Bäumen
- Herstellung von 10 Grundstückszufahrten
- Herstellung von öffentlichen Stellplätzen
- Medienerschließung Schmutzwasser und Trinkwasser

Gehweg entlang der Wismarer Straße ca. 74.000 €

- Neubau Gehweg 2m breit
- 10 Zufahrten
- Straßenbeleuchtung

Gehweg entlang der Greifswalder Straße ca. 29.500 €

- Medienerschließung Schmutzwasser und Trinkwasser
- Wiederherstellung Gehweg
- Umsetzung Trafostation (anteilig)
- Grunderschließung Niederspannungskabel (anteilig)

Darüber hinaus werden weitere Kosten für die stadttechnische Erschließung und die Neuvermessung der Grundstücke sowie weitere Nebenkosten fällig.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

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 - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 6. Oktober 2011, BGBl. I S. 1986

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl.I/10, Nr. 28)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. IS. 226, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 39]

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009