

- 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bzw. 8 und 12 Bau-VO
2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 Bau-VO
3. Überbauungsgrundrissflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 23 Bau-VO
4. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5. Grünordnung
6. Dach- und Fassadengestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB und BldgB § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10
7. Einfriedenungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und BldgB § 89 Abs. 1 Nr. 5

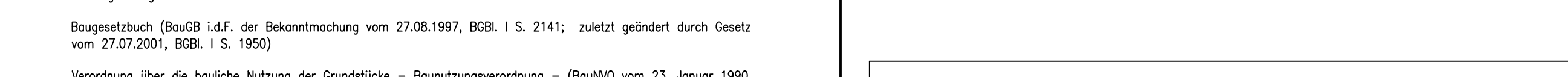
Verfahrensmerkmale für den Bebauungsplan BP-93-005, Technologiepark Ostbrandenburg Frankfurt (Oder)
1. Aufgabebereich der Aufstellungskommission der Stadtverordnetenversammlung vom 05.06.1997.
2. Die für Raumordnung und Landschaftsplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 2 des Gesetzes...

ZEICHENERKLÄRUNG
Art der baulichen Nutzung
Fischen für Versorgungsanlagen, für die Nutzung der Regenwasser-Entsorgung sowie für Abwasserbeseitigung
Grünflächen
Sonstige Grünflächen
Strassenbau
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

RECHTSGRUNDLAGE

Rechtsgrundlage:
Baugesetz (BauGB) Lf. der Bekanntmachung vom 27.06.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, BGBl. I S. 1950.
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. 465.

ÜBERSICHTSPLAN



TECHNOLOGIEPARK OSTBRANDENBURG FRANKFURT (ODER) - 1.ÄNDERUNG BP - 93 - 005
Zustand: 18.10.2002
Maststab: 1:1000
Beauftragter: HERRMANN & PARTNER

**Begründung zum Bebauungsplan BP - 93 - 005
"Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung**

Stand : 25.04.2002

Gliederung :

1	Anlaß der Planung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes	3
3	Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung und überörtliche Fachplanung	4
4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5	Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt	5
5.1	Städtebauliche Konzeption	5
5.2	Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bzw. 8 und 12 BauNVO	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO	7
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 23 BauNVO	8
5.5	Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 22, 23 BauNVO	8
5.6	Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	8
5.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	9
5.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	10
5.9	Grünordnung	10
5.10	Dach- und Fassadengestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB und BbgBO § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10	14
5.11	Einfriedungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und BbgBO § 89 Abs. 1 Nr. 5	15
5.12	Hinweise	15
5.13	Nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB	16
5.14	Immissionsschutz	17
5.15	Bodendenkmale	17
6	Umweltverträglichkeitsprüfung	17
7	Auswirkungen der Planung	20

1 Anlaß der Planung

Für das Gebiet des "Technologieparks Ostbrandenburg" (früher "Technologiepark Frankfurt (Oder)") liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der am 27.04.1993 amtlich bekanntgemacht wurde.

Erläuterungen

Auf Grundlage des Bebauungsplanes wurden im Folgezeitraum umfangreiche Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt, gefördert durch das Land Brandenburg.

Im Ergebnis dieser sehr komplexen Maßnahmen verfügt die Stadt, vertreten durch die Technologiepark Ostbrandenburg GmbH über ein attraktives Angebot baureifer Grundstücke für technologieorientierte Unternehmen.

Nach einer Phase der relativ schwierigen Unternehmensansiedlung konnte 1997 mit dem Neubau des Instituts für Halbleiterphysik im nordwestlichen Teilbereich ein sehr wesentlicher Meilenstein zur Aufwertung des Technologieparks als Standort für innovative Unternehmen realisiert werden.

Mit dieser gemeinsamen Standortentscheidung der Stadt, des Landes Brandenburg und des Institutes, sowie dem inzwischen erreichten Ziel, einen der modernsten Reinräume der Welt 1999 funktionsfähig zu erstellen, wurde nicht nur die Bedeutung des Technologieparks Ostbrandenburg, sondern auch der Stadt Frankfurt (Oder) als Standort der Mikroelektronik und der Hochtechnologie unterstrichen.

In der Folge dieser Entscheidung wurden deutliche Impulse für die Ansiedlung neuer Unternehmen und für die Bemühungen der Stadt zur Ansiedlung eines Großunternehmens der Mikroelektronik registriert, die letztlich in der Ansiedlung der nördlich der Autobahn gelegenen und im Bau befindlichen Chipfabrik gipfelten.

Die spezifischen Anforderungen des Institutsneubaus erforderten allerdings bereits 1997, den bestehenden Bebauungsplan zu verändern. Dies wurde insbesondere im Bereich des Großgrundstückes des Instituts von ca. 46.000 m² bezüglich der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung erforderlich, aber darüber hinaus auch durch notwendige Eingriffe in bisherige Grün- und Ausgleichsflächen. Des weiteren mussten Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes zu den übrigen Plangebietsflächen den aktuellen Erfordernissen angepaßt und z.T. korrigiert werden.

Mit dem Beschluß vom 05.06.1997 über die Einleitung des Planänderungsverfahrens hatte die Stadtverordnetenversammlung den Auftrag zur Erarbeitung eines geänderten Bebauungsplanes erteilt, der den vorgenannten Erfordernissen entsprechen sollte. Diese Überarbeitung ist in mehreren Stufen erfolgt und wurde als geänderter Planentwurf zunächst am 28.08.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen, der bestehende Bebauungsplan blieb jedoch in Kraft. Nach der öffentlichen Auslegung dieses Entwurfs und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnte die Baugenehmigung für das Institut für Halbleiterphysik nach § 33 BauGB erteilt werden.

Das Institut wurde in den letzten beiden Jahren errichtet. Im Jahr 1999 bot sich die Möglichkeit auf der Nordseite der Autobahn, also mittelbar im Anschluss an das Plangebiet ein größeres Gelände für bis zu drei Chipfabriken vorzubereiten und zu entwickeln. Für dieses Gebiet wurde ein Bebauungsplan BP-16-002 "Am großen Dreieck" als Erweiterung des Technologieparks erarbeitet und bereits als Satzung beschlossen.

Mit der Ansiedlung der Chipfabrik ergab sich insbesondere durch die Notwendigkeit der Einordnung von Erschließungsanlagen südlich der Autobahn weitere Änderungsanforderungen an den 1997 überarbeiteten Bebauungsplan. Dies betrifft im Wesentlichen den nördlichen Teil des Plangebietes. In diesem sollen technische Anlagen zur Sicherung der Erschließung der Chipfabriken, wie Umspannwerk, Regenrückhaltebecken, Zuführungswege zu einer Verbindungsbrücke zur Chipfabrik über die Autobahn, sowie auch ergänzende Stellplätze für den Technologiepark eingeordnet werden. Im Bereich des bisherigen Technologieparks wurden Aktualisie-

rungen und teilweise Neufassungen der Festsetzungen des früheren Bebauungsplans aus verschiedenen Entwicklungen heraus erforderlich.

Der daraufhin erneut geänderte Planentwurf wurde am 10.09.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Aufgrund weiterer Anpassungen an die aktuellen Entwicklungen, ausgelöst im Wesentlichen durch die Einflüsse der Chipfabrik, sowie aufgrund von Korrekturen zur Herstellung der Rechtssicherheit des Planes, wurden Anfang 2002 weitere detaillierte Änderungen vorgenommen. Da diese den Planinhalt nicht oder nur unwesentlich veränderten, wurde auf einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung verzichtet. Der Plan wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.03. - 20.03.2002 erneut ausgelegt.

Da keine weiteren Änderungen im Ergebnis der Auslegung notwendig wurden, kann der Bebauungsplan "Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung der Stadtverordnetenversammlung im Juni 2002 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

Mit dem Satzungsbeschluss wird der bisherige Bebauungsplan "Technologiepark Frankfurt (Oder)" aufgehoben.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Charakterisierung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt südlich der Bundesautobahn A 12 und ist im Westen durch den Ortsteil Markendorf / Siedlung, mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP - 93 - 012 "Siedlungserweiterung Maulbeerweg", und im Südosten durch die Bundesfernstraße B 87 begrenzt. Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft jeweils parallel zu diesen begrenzenden Strukturelementen, an der nordwestlichen Seite der B 87 und an der südlichen Grenze der A 12. Das Plangebiet wurde somit gegenüber dem früheren Bebauungsplan "Technologiepark Frankfurt (Oder)" bis an die Grenze der A 12 erweitert. Besondere Gegebenheiten innerhalb des Standortes bilden die 110 kV- Freileitung nach erfolgter Umverlegung im nördlichen Bereich des Plangebietes, der Gleiskörper der Straßenbahn im östlichen und südöstlichen Bereich, der alte mit Robinien besäumte Verbindungsweg im nördlichen Bereich und das Robinienwäldchen an der B 87.

Erläuterungen

Mittlerweile haben sich auf dem Gelände des Technologieparks verschiedene Firmen und das Institut für Halbleiterphysik Frankfurt (Oder) etabliert. Die Erschließung wurde großzügig angelegt und ist bis auf den nördlichen Randbereich realisiert..

Abweichend vom Geltungsbereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde das Dreieck nordöstlich der Straßenbahntrasse zwischen Autobahn und B 87 bereits 1997 aus dem Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes ausgeklammert, da diese Fläche funktionell nicht dem Plangebiet zugeordnet werden kann und durch Folgemaßnahmen aus anderen Planverfahren (voraussichtlich Planfeststellungsverfahren A 12 und B 87) belegt werden soll.

Das gesamte Plangebiet befindet sich, bis auf die bereits an neuangesiedelte Unternehmen veräußerten Grundstücke, im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder).

2.1

Kataster

Fläche des Bebauungsplangebietes 37,29 ha

ausgewiesene Grundstücke (ohne Korrektur IHP)

Grundlagen

Der Bebauungsplan erfaßt die Flurstücke

Flur 110:

Flurstücke: 136, 137, 139 (Teilbereiche der B 87), 142/1, 142/3 bis 142/10, 163,164, 166, 167, 174 bis 182, 184 bis 189, 191 bis 198, 200, 214 bis

216, 218, 190 (großes Restgrundstück)
Flur 133 (Grenzbereich Markendorf Siedlung)
Flurstücke: 1, 2/1 bis 2/5, 568 teilweise (Weg)
Flur 103
Flur : (nördlicher Bereich an der A 12)
Flurstücke: 41 teilweise, 19 (Robinienbereich), 18

3 Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung und überörtliche Fachplanung

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum und Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranzes im Land Brandenburg. Im Rahmen der Aufgabenzuweisung im System der zentralörtlichen Gliederung ist Frankfurt (Oder) nicht nur für den Verflechtungsraum Berlin - Brandenburg, sondern auch grenzüberschreitend ein wichtiger Wirtschaftsstandort hinsichtlich wissenschafts- und technologieorientierter Unternehmensansiedlung.

Es besteht Übereinstimmung in den landes-, regional- und kommunalpolitischen Zielstellungen bezüglich der dringenden Notwendigkeit wirtschaftsfördernder Maßnahmen im grenznahen Raum und der Stabilisierung Frankfurts als Standort der Halbleiterforschung und der Elektronikindustrie. Die Übereinstimmung der Ziele der Überarbeitung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin u. Brandenburg grundsätzlich mit einer Mitteilung vom 15.08.1997 bestätigt. Die Festsetzung eines Sondergebietes für Hotel und Beherbergungswesen an diesem Standort wurde als nicht mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Übereinstimmung stehend gewertet. Sie wird mit dem vorliegenden geänderten Entwurf in ein eingeschränktes Gewerbegebiet umgewandelt und entspricht damit der Forderung der Behörde. Dies wird in der erneuten Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 30.10.2001 dahingehend bestätigt, dass die Planänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Die regionale Planungsgemeinschaft hat mit Stellungnahme vom 06.11.2001 bestätigt, dass der aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist.

Als überörtliche Fachplanungen sind die Planungen zum Ausbau der Bundesautobahn BAB 12 und zur Umverlegung der 110-KV-Freileitung südlich der Autobahn in den Bebauungsplan eingeflossen.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO dargestellt, mit einem erheblichen Anteil von Grünflächen. Der Randstreifen der Flur 103, Flurstück 18 zur Autobahn ist als Grünfläche und Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes dargestellt. Er umfaßt eine nutzbare Gesamtfläche von 9,63 ha. Diese Flächen wurden vorher landwirtschaftlich genutzt und waren frei von Gebäuden und anderen hochbaulichen Anlagen..

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Flächen für das Umspannwerk, die Parkplatzerverweiterung, die Wegeverbindung über die A 12 zur Chipfabrik und für die 3 Regenrückhaltebecken liegen von der Größe her unterhalb der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans und sind in den landschaftlich gestalteten Bereich der Ausgleichsmaßnahmen südlich der Autobahn integriert. Dieser entspricht daher vom Charakter her weiterhin den mit dem Flächennutzungsplan beabsichtigten Zielen. Zur Siedlung Markendorf wird

mit der Geländegestaltung ein lärmindernder bepflanzter Erdwall hergestellt, der somit die im Flächennutzungsplan geforderten Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes erfüllt.

5 Erläuterungen und Begründungen zum Planinhalt

5.1 Städtebauliche Konzeption

Erläuterungen

Die Struktur und Gliederung des Planungsgebietes wird maßgeblich durch die Topografie und durch die begrenzenden Gegebenheiten innerhalb und außerhalb des Standortes bestimmt.

Davon abgeleitet wurde ein stichförmig angelegtes Straßensystem ausgebildet, welches die Erschließung eigenständig organisierter stadträumlich zusammenhängender Baublöcke übernimmt.

Um innerhalb dieser Blöcke ein klares städtebauliches Ordnungssystem zu erhalten, wurde durch Vorgaben zur Anordnung, Gestaltung, Geschossigkeit sowie Länge der Gebäude ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, in dem jedoch auch der Anspruch der Investoren auf individuelle Darstellung Platz findet.

Der Flächenstreifen zwischen der Autobahn und dem alten Verbindungsweg wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Die bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Fläche musste wie bereits nach der bisherigen Planfassung (Erweiterungsflächen des Technologieparks) aufgegeben werden. Die mit der Überarbeitung des Bauungsplans vorgesehenen Anlagen in diesem Teil des Plangebietes haben keinen städtebaulichen Bezug zu den eigentlichen (eingeschränkten) Gewerbegebieten des Technologieparks. Es handelt sich hier um reine technische Anlagen der Erschließung.

Gegenüber der ersten Fassung des Bauungsplans wurden die festgesetzten privaten Freiflächenbereiche innerhalb der Baublöcke aufgehoben, dafür aber die GRZ von 0,4 auf 0,3 herabgesetzt. Damit ist das bisherige Ziel einer geringen Flächenversiegelung und eines hohen Anteils privater Grünflächen innerhalb der Grundstücke gewahrt geblieben. Dieses Ziel ist in der besonderen Ausrichtung des Gebietes begründet, welche hochtechnisierte und innovative Arbeitsstätten direkt mit arbeitsnahen Erholungs- und Freiraumzonen verknüpfen soll (Technologiepark). Beim Institutsstandort wurde auf eine GRZ von 0,4 orientiert, allerdings mit der Bedingung, daß die westlich angrenzende Grünfläche als Grünfläche erhalten bleibt und privat gewidmet wird.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Am Dienstleistungszentrum ist ein nicht öffentlich gewidmeter und privat unterhaltener Parkplatz entstanden. Dieser ist aber für die Öffentlichkeit zugänglich.

Erläuterung

5.2 Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 bzw. 8 und 12 BauNVO

- a) *In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur technologieorientierte auf Kooperation mit Forschungseinrichtungen und Industrieunternehmen der Region zielende Betriebs- und Institutsansiedlungen zulässig, deren Produktions- bzw. Leistungsschwerpunkte in den Bereichen Elektrotechnik, Elektronik, Logistik, Informatik, Anlagen- und Gerätebau, Energie- und Umwelttechnik sowie der Medizintechnik liegen.*

Textfestsetzung Nr. 1a)

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet getroffen worden. Begründet wird dieses mit nachfolgend aufgeführten speziellen Anforderungen an die Gewerbebetriebe und Unternehmen.

Begründung zur Textfestsetzung

Zur Ansiedlung sollen nur technologieorientierte Unternehmen und Institute ausgewählter Branchen, welche auf Kooperation mit Forschungseinrich-

tungen und der Industrie zur Stärkung der regionalen Wirtschaftskraft zielen, zugelassen werden. Dies ist u. a. in den, mit der finanziellen Förderung durch das Land Brandenburg, beabsichtigten wirtschaftspolitischen Zielsetzungen, aber auch in dem Ziel, den Technologiepark zu einem besonderen und innovativ ausgerichteten Ansiedlungsbereich zu machen, begründet.

Bei Betriebsansiedlungen, die private Dienstleistungen beinhalten, sind insbesondere Ingenieurgesellschaften, Entwicklungslabors, meß- und prüftechnische Einrichtungen, Softwarehäuser, Unternehmensberatungen etc. zulässig.

Bei Betriebsansiedlungen des produzierenden Gewerbes muß der Ansiedlungsschwerpunkt bei den betrieblichen Funktionsbereichen Entwicklung, Management / Marketing und Schulung liegen.

Die besonderen Einschränkungen sind möglich, da im Stadtgebiet und unmittelbar in der Nachbarschaft des Technologieparks, wie z.B. im Gewerbegebiet Markendorf, weitere erhebliche Angebotsflächen uneingeschränkter Gewerbegebiete bestehen.

- b) *Gastronomie und Handelseinrichtungen sind nur zur Sicherung des Eigenbedarfs innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete zulässig.* *Textfestsetzung Nr. 1b)*

Im Gebiet sollen nicht über den Eigenbedarf hinausgehende Handels- und Gastronomische Einrichtungen zur Verfügung stehen, da seine spezifische Zweckbestimmung auf technologieorientierte gewerbliche Unternehmungen ausgerichtet ist und die gesamte Anlage des Technologieparks diesem Zweck vorbehalten bleiben soll. Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomische Einrichtungen über den Eigenbedarf hinaus stehen im Stadtgebiet und insbesondere im Stadtzentrum ausreichend zur Verfügung. Mit der Einschränkung soll gleichzeitig die Funktion der Stadt selbst und insbesondere ihres Stadtzentrums gestärkt werden.

- c) *Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen und nach § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur mit den besonderen Festsetzungen des Punktes 1a zulässig.* *Textfestsetzung Nr. 1c)*

Unzulässig sind :

- *Tankstellen,*
- *Anlagen für sportliche Zwecke außer GE e 6*
- *Vergnügungsstätten.*
- *Einzelhandel außer GE e 12*
- *Beherbergungsbetriebe außer GE e 6*

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen auf die Einhaltung der besonderen Festsetzungen des Punktes 1a ergibt sich ebenfalls aus der besonderen Zweckbestimmung des Technologieparks. Der Planentwurf enthielt bisher ein Sondergebiet für die Anlage von Freizeit- und Sporteinrichtungen in Verbindung mit einem Hotelbau. Mit der jetzigen Überarbeitung wurde dieses Gebiet ebenfalls als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, welches neben dem gewerblichen Nutzungsspektrum auch die Errichtung von Beherbergungsbetrieben und Anlagen für sportliche Zwecke zulässt, jedoch nicht mehr ausschließlich auf diese Nutzungen orientiert. Dies folgt den Bedenken der Raumordnung und Landesplanung in Bezug auf die dezentrale Lage des Standortes. Die nach BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden eingeschränkt, um einerseits störende Einflüsse auf sensible Betriebsansiedlungen und andererseits flächenintensive Nutzungen in dem hochgradig erschlossenen Gebiet auszuschließen..

Bebauungsplan BP - 93 - 005 "Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung Begründung zum Bauungsplan

Anlage 5

- d) *In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind Stellplätze und Garagen nach § 12 Abs. 1 BauNVO unzulässig.* Textfestsetzung Nr. 1d)
- Um eine Zergliederung der zu begründenden Randbereiche der eingeschränkten Gewerbegebiete zu verhindern wurde die Einordnung von Garagen und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen untersagt. Begründung zur Textfestsetzung
- 5.3 Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 20 BauNVO
- a) *Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO ist nur unter folgenden Voraussetzungen möglich : Eine Versiegelung des Grundstückes über das angegebene Maß der GRZ hinaus ist durch die unter 2 b) festgesetzten Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück selbst auszugleichen. Kombinationen der einzelnen Maßnahmen sind zulässig. Vorausgesetzt, daß keine betriebsbedingten Schadstoffe in den Boden gelangen, werden die befestigten Verkehrsflächen (Hofflächen, Fahrwege, Stellplätze, Fußwege) nur zur Hälfte angerechnet, sofern sie mit Rasenpflastersteinen, offenfugiger Pflasterung (Fugenbreite mind. 10 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden.* Textfestsetzung Nr. 2a)
- Da es in Gewerbegebieten erforderlich ist, einen Großteil der Flächen innerhalb der Grundstücke zu befestigen, gleichzeitig aber in diesem eine großzügige Durchgrünung und hohe ökologische Wirkung beabsichtigt ist, werden bei Inanspruchnahme der nach BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ Ausgleichsmaßnahmen in Form von Wand- und Dachbegrünungen festgesetzt. Eine Erleichterung in der Anrechnung befestigter Flächen auf die GRZ wurde bei Anwendung von wasserdurchlässigen Materialien bei Freiflächenbefestigung festgesetzt. Sofern kein schadstoffbelastetes Wasser anfällt brauchen diese Flächen in der Berechnung nur zur Hälfte angesetzt werden, was der Förderung einer Anwendung durchlässiger Beläge dienen soll. Begründung zur Textfestsetzung
- b) *Für die zulässigerweise zusätzlich überbaubaren Grundstücksfläche, die über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinausgeht, wird folgender Ausgleich festgesetzt: Für jeden m² zusätzlich versiegelter Fläche sind 2 m² Dachfläche mindestens extensiv (Substratdicke > 5 cm) zu begrünen, oder es sind 3 m² Fassade dauerhaft mit standortgerechten rankenden Gehölzen in artgerechtem Abstand zu begrünen* Textfestsetzung Nr. 2b)
- Die bauliche Ausnutzung der einzelnen Grundstücksflächen ist durch Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,3 und einer maximalen Traufhöhe begrenzt worden. Dieser im Vergleich zu herkömmlichen Gewerbegebieten niedrige Ausnutzungsgrad der Baufläche wurde festgesetzt, um den besonderen Gestaltungsanforderungen hinsichtlich der baulichen Dichte und starken Durchgrünung des Plangebietes - im Sinne parkartigen Gewerbelandschaft - gerecht zu werden. Begründung zur Textfestsetzung
- In den Baugebieten wird eine maximale Traufhöhe der Gebäude als absolute Höhe, bezogen auf 0,00m ü.DHHN92 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen sollen übermäßige Höhenentwicklungen von Gebäuden oder technischen Anlagen aus städtebaulichen Gründen verhindert werden. Die durch die maximale Traufhöhe zulässige Höhe der Gebäude und Anlagen beträgt im Mittel etwa 13,50m, bezogen auf das jeweils vorhandene Geländenniveau. Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Für das Grundstück der Institutsneubauten (GEe 1 und GEe 2) mußte auf-

grund der besonderen Anforderungen der geplanten Reinräume eine Gebäudehöhe von 25 m eingeräumt werden. Die maximale Traufhöhe wurde daher in der Teilfläche 1 auf 116 m DHHN92 festgesetzt.

Parallel zur Planstraße A sollen Gebäude entstehen, die den Straßenraum eindeutig städtebaulich fassen. Deshalb wurde in diesen Bereichen eine Geschossanzahl von 3 Geschossen zwingend vorgegeben.

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

Die Länge der Baulinien in den Eckbereichen der jeweiligen eingeschränkten Gewerbegebiete beträgt 20 m. *Textfestsetzung
Nr. 3.*

Um innerhalb des gesamten Technologieparks eine einheitliche straßenbegleitende Wirkung der Bebauung zu erhalten, ist in einer Länge von 20 m in den Eckbereichen der Quartiere, in einem Abstand von 8 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen, eine Baulinie festgesetzt worden. Im Bereich des Instituts wurde diese Festsetzung nicht aufrecht erhalten, da die besonderen Erfordernisse dieser Anlage eine solche Festsetzung nicht ermöglichen. In den übrigen Bereichen der Quartiere ist aufgrund der festgesetzten Baugrenze ein Zurücktreten der Baukörper möglich. Ziel dieser Maßnahme ist es, eine städtebaulich anspruchsvolle Gestaltung des Gebietes insbesondere in den öffentlichen Straßenräumen zu erreichen und im Zusammenhang mit der Begründung der nicht überbaubaren Flächen den Eindruck eines "Grünen Technologiegebietes" zu verstärken. *Begründung zur
Textfestsetzung*

5.5 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, und §§ 22, 23 BauNVO

Für alle eingeschränkten Gewerbegebiete wurde die abweichende Bauweise festgesetzt. Begründet wird dies damit, dass bei Gewerbebetrieben Gebäude erforderlich werden können, die eine größere Länge als 50 m aufweisen. *Begründung zu
den Festsetzungen der
Planzeichnung*

5.6 Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen über 5 Kfz.-Stellplätzen ist je 5 Kfz.-Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm in eine mind. 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzung soll als Einzelbaumpflanzung mit einem Pflanzabstand untereinander von mindestens 8m so erfolgen, dass die Stellplatzanlage mindestens teilweise beschattet wird. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm oder Sträuchern von Arten mit einer voraussichtlichen Endhöhe von 2,5 bis 3 m, hier jedoch je 4 Kfz.-Stellflächen mindestens ein Baum oder Strauch. Die Pflanzungen sind innerhalb der Stellplatzanlage oder in max. 5 m Entfernung zur Stellplatzanlage zu realisieren. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Kfz.-Stellflächen direkt an einen mindestens 2 m breiten Gehölzstreifen grenzen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a) *Textfestsetzung
Nr. 4.*

Um eine städtebaulich wirksame Durchgrünung der Parkplatzflächen zu erreichen wurde die Anzahl der je Stellplatz zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Um eine artgerechte Entwicklung der Bepflanzung zu gewährleisten wurden Festsetzungen zur Pflanzqualität, zur Baumscheibe und zur umgebenden Bepflanzung aufgenommen. *Begründung zur
Textfestsetzung*

Auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes wurde die technische und verkehrliche Erschließung des Plangebietes im wesentlichen bereits realisiert. Die Festsetzungen öffentlicher Verkehrsflächen bzw. von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung folgen diesen Vorgaben. *Begründung zu
den Festsetzungen der
Planzeichnung*

Das Planungsgebiet wird durch eine innere Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) direkt an die B 87 angebunden.
Der Straßenquerschnitt der B 87 im Einmündungsbereich ist durch Einfügen einer Abbiegespur aufgeweitet worden.
Eine zweite Anbindung über die Planstraße B an eine Verbindungsstraße nördlich des Ortsteiles Markendorf / Siedlung ist ebenfalls realisiert.
Das innere Erschließungssystem besteht aus 2 T-förmig miteinander verbundenen Haupteerschließungsstraßen, von denen kurze Stichstraßen mit Wendepunkt abzweigen.
Beidseitig der Erschließungsstraßen ist die Errichtung einer Parkspur sowie eines Fuß- und Radweges vorgesehen und realisiert.
Öffentliche Stellplätze sind entlang der Erschließungsstraßen auf den Parkspuren vorhanden.
Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den gesamten privaten Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme des 8 m breiten Grünstreifens vor den Gebäuden (s. Textfestsetzung Nr. 1.d)).
Für das Institutsgebäude werden weitere Parkplätze erforderlich. Diese wurden mit der Überarbeitung im nördlichen Bereich innerhalb der bisherigen Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Einordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen.
Das Planungsgebiet wird durch die Straßenbahnlinie Frankfurt (Oder)-Markendorf berührt. Die nächstgelegenen Haltestellen sind eine am Ostende des Plangebietes und eine zweite in Markendorf / Siedlung.

Das Plangebiet wird von einem Rad- Fußwegsystem umschlossen. Diese Rad- Fußwege sind realisiert. Im Bereich des Instituts für Halbleiterphysik (westlicher Plangebietsteil) muss der Rad- Fußweg verlegt werden. Der Rad- Fußweg nördlich der Planstraße B und C wurde erweitert. Er soll auch für Elektrokarren befahrbar sein, um leichte Transporte zwischen dem Institut und der Chipfabrik zu ermöglichen. Dies wird jedoch nicht im Bebauungsplan festgesetzt, sondern ist verkehrsrechtlich zu regeln. An diesen nördlichen Rad- und Fußweg schließt ein Verbindungsweg zu einer geplanten Brücke über die A 12 zur Chipfabrik an. Dieser Weg soll auch für Rettungsfahrzeuge nutzbar sein, was gleichfalls nur verkehrsrechtlich geregelt werden kann. Der mittig durch das Plangebiet in Ost- Westrichtung verlaufenden Rad- Fußweg ist bis zur Planstraße A realisiert. Westlich der Planstraße A wird er durch die Einordnung des Instituts unterbrochen und über die Planstraße F weitergeführt. Vom Wendehammer dieser Planstraße ist eine Verbindung zum vorhandenen Rad- Fußweg vorgesehen. Eine Weiterführung dieses Weges zur Siedlung Markendorf ist durch eine textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert. Der Öffentliche Parkplatz nördlich der Planstraße C wird an den Knoten Planstraße C/D und D/E angebunden.
Über die östliche Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz wird gleichfalls das Umspannwerk an der BAB A12 mit erschlossen.

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken im Süd-Westbereich erfolgt über den Rad- Fußweg.

- 5.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Grundnetze der Ver- und Entsorgungsunternehmen sind durch Realisierung der Erschließungsmaßnahmen auf der Basis des bisherigen Bebauungsplanes vorhanden.
Die Trinkwasserversorgung des Technologieparks ist durch Anschluß an eine vorhandene Hauptleitung parallel zur B 87 gesichert.
Für die Entsorgung des Gesamtstandortes sind die Anlagen in der Realisierung bzw. fertiggestellt. Die Schmutzwasserhauptdruckleitung tangiert

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

den Standort an seiner westlichen Seite.

Das Medienband ist realisiert.

Da im und in unmittelbarer Nähe des Standortes keine Vorflut vorhanden ist, muß das Regenwasser innerhalb des Standortes verbleiben. Es ist durch geeignete technische und natürliche Maßnahmen zu entsorgen (Sammlung, Versickerung, Verrieselung). 3 großzügige Versickerungsanlagen wurden bereits realisiert. Bei weiterer Bebauung besteht die Möglichkeit, dass die Kapazität des Regenrückhaltebeckens in der öffentlichen Grünfläche östlich des BIC nicht mehr ausreicht. Eine Vergrößerung des Beckens ist nicht sinnvoll. Im Bedarfsfall ist daher ein Überleitung des Regenwassers in den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich und eine Versickerung in diesem erforderlich.

Die der Regenentwässerung dienenden wasserbaulichen Anlagen (Gräben, Regenrückhaltebecken, bepflanzte Bodenfilter u. ä.) wurden in die Freiflächenkonzepte zum Teil gestalterisch einbezogen.

Die elektro- und informationstechnische Erschließung des Technologieparks ist über die, den Standort im Westen bzw. Süden, tangierenden Versorgungssysteme gewährleistet.

Für die Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser sind Eigenversorgungsanlagen zu errichten.

Als Brennstoff sollte trotz evtl. erforderlicher Zwischenlösungen (Heizöl), aufgrund der günstigen Lage zur geplanten Erdgastrasse Eisenhüttenstadt - Frankfurt (Oder) - Oderbruch, auf den umweltfreundlichen Energieträger Erdgas orientiert werden.

5.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Die vorhandene Hochspannungsleitung musste im Zusammenhang mit der Errichtung der Chipfabrik umverlegt werden. Die neue Trasse verläuft parallel zur A 12 und knickt im östlichen Bereich nach Süden ab. Das Umspannwerk wird an diese Leitung angeschlossen. Für die Hochspannungsleitung ist ein 30m breiter Sicherheitsstreifen erforderlich. Entsprechend den technischen Richtlinien gelten für diesen Bereich Beschränkungen. In den Hinweisen wurde dies in den Bebauungsplan aufgenommen.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Das Baufeld 1 durchschneiden Ver- und Entsorgungsleitungen. Bei einer Bebauung des Bereiches müssen diese in den öffentlichen Bereich verlegt werden.

Die Abwasserdruckleitung im Baufeld 7 muss bei einer Bebauung des Baufeldes umverlegt werden. Die Elektroleitungen sind bei einer Bebauung zu überbrücken. Die Leitungen müssen zugänglich sein. Ein Leitungsrecht wurde festgesetzt

Im Baufeld 7 muss ein Leitungsrecht für Elektrokabel gesichert werden. Die Leitungen können überbaut werden, müssen aber immer zugänglich sein. (Überbrückung)

5.9 Grünordnung

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

Im Plangebiet wird außer auf den bisher vorgesehenen Erweiterungsflächen überwiegend die Erhaltung der bereits angelegten Grün- und Freiflächen und der vorhandenen Bäume vorgesehen.

Lediglich die Art der Festsetzungen im Bereich der Grünflächen wurde entsprechend der vorhandenen Nutzung und Funktion der Grün- und Freiflä-

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

chen geändert, so daß nun anstelle der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche folgende zeichnerische Festsetzungen getroffen wurden :

- Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft,
- öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen.

Der vormals im nördlichen Teil des Plangebietes als Erweiterungsfläche vorgesehene Bereich wird als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Einordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt. Hier werden alle aus den Vorhaben im Bereich des Technologieparks anfallenden (u. a. die aus der ersten Planänderung resultierenden) Kompensationsmaßnahmen eingeordnet. Weiterhin ist die Anlage einer privaten Grünfläche im westlichen Teil der Erweiterungsfläche vorgesehen, die für kleinere Sport- bzw. Bewegungsflächen und als Parkanlage mit einem hohen Erholungswert vorgesehen ist.

Die gesamte Fläche soll durch Wege mit wenigen, den Wegen zugeordneten Sitzbereichen (Aufstellflächen für eine bis zwei Bänke je Standort) erschlossen und naturnah gestaltet werden. Das Wegesystem soll an das Wegesystem des Technologieparks und an den Rad- und Gehweg an der B 87 angeschlossen werden.

Die Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sollen durch naturnahe Gehölzpflanzungen und Gras- und Staudenfluren unterschiedlicher Standorte (je nach vorhandenen Standortbedingungen) entwickelt werden. Bei der Bepflanzung ist die 110 kV-Leitung mit den notwendigen Abständen zu berücksichtigen.

Auf den ehemals öffentlichen Grünflächen (auf denen Kompensationsmaßnahmen bereits realisiert wurden) im westlichen Teil des Plangebietes, die nun als private Flächen mit Bindungen für Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, sollen die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen in der Art der gegenwärtigen Gestaltung weitgehend erhalten bleiben, lediglich die Veränderung von Wegebeziehungen ist hier zulässig (Rückbau und Neuanlage von wasserdurchlässigen Wegen).

Zur Gewährung einer höheren Flexibilität für die Einordnung von Baukörpern wurden die bebaubaren Grundstücksflächen innerhalb der bisherigen Außengrenzen der einzelnen Baugebiete vergrößert. Zur Sicherung des stark durchgrünten Charakters des gesamten Technologieparks Ostbrandenburg wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) der betreffenden Baugrundstücke entsprechend dem ehemaligen Grünflächenanteil von GRZ 0,4 auf GRZ 0,3 gesenkt.

Bei der Einordnung der Baukörper auf den bebaubaren Grundstücksflächen ist darauf zu achten, daß sich möglichst zusammenhängende und gegebenenfalls auch gemeinsam nutzbare private Grünflächen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu einer größeren und damit wirksameren Grünfläche zusammenfügen.

- a) *Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (F1 bis F3) und die Vegetationsflächen der Flächen des Umspannwerkes sind durch standortgerechte Gras- und Staudenfluren und durch landschaftstypische Gehölzpflanzungen (Gebüsche, Baumgruppen) zu gestalten.* *Textfestsetzung
Nr.5.a)*

Der Anteil einheimischer Gehölze an den gesamten mit Gehölzen zu bepflanzen Flächen in Bereichen, die für Schutz, Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft festgesetzt sind, soll 100 % betragen. Bei Pflanzungen von Obst- Hochstämmen ist die Verwendung von Kultursorten zulässig.

Bebauungsplan BP - 93 - 005 "Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung Begründung zum Bauungsplan Anlage 5

Auf der Fläche F4 ist der vorhandene Streuobstbestand (bereits durchgeführte Kompensationsmaßnahme) zu sichern.

Alle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung dienen. Die notwendige Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann mit der Festsetzung gesichert werden. Eine entsprechende Fachplanung zur konkreten Verteilung der unterschiedlichen Biotoptypen ist notwendig, u. a. auch, um den bereits durch die Realisierung im südlichen Teil des Technologieparkes vorgegebenen Gebietscharakter entsprechend weiterzuführen.

Weiterhin werden bereits realisierte Flächen zur Sicherung bestimmter Vorgaben beschrieben.

Begründung zur
Textfestsetzung

- b) *Die in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche mit Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen der Sicherung bereits durchgeführter Kompensationsmaßnahmen. Veränderungen dieser Flächen sind nur durch die Neuanlage von Vegetationsflächen auf vorhandenen Wegen, die zurückgebaut werden sollen, oder durch die Anlage von wasserdurchlässigen - maximal 1,2 m breiten - Wegen, die höchstens einen Flächenanteil von 5 % der gesamten auf dem Grundstück derartig festgesetzten Flächen einnimmt, zulässig.*

Textfestsetzung
Nr. 5.b)

Die bereits realisierten Kompensationsmaßnahmen werden durch diese Festsetzung gesichert, notwendige Veränderungen ohne erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die beabsichtigte Kompensationswirkung werden durch die Beschreibung zugelassen.

Begründung zur
Textfestsetzung

- c) *Wege und Zufahrten sowie Kfz- Stellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können.*

Textfestsetzung
Nr. 5.c)

Begründung s.o. Durch die wasserdurchlässige Ausbildung soll die Versickerung des Regenwassers gefördert werden.

Begründung zur
Textfestsetzung

- d) *Der Anteil an Gehölz- u. Staudenflächen an den zu begrünenden Grundstücksflächen muss mindestens 40 % betragen.*

Textfestsetzung
Nr. 5.d)

Mit dieser Festsetzung soll ein Übermaß an Rasenflächen unterbunden und ein durchschnittliches Maß an Begrünung mit Gehölzen oder Stauden auf den Grundstücken gesichert werden. Dies dient insbesondere der Aufwertung bzw. Sicherung des Ortsbildes (Anpassung an den Gebietscharakter, der durch die bereits realisierten öffentlichen Grünflächen gegeben ist).

Begründung zur
Textfestsetzung

- e) *Der Anteil nichteinheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Grundstücksflächen nicht überschreiten.*

Textfestsetzung
Nr. 5.e)

Mit dieser Festsetzung soll eine regionaltypische Artenzusammensetzung der Vegetation im Geltungsbereich des Bauungsplanes geschaffen werden

Begründung zur
Textfestsetzung

- f) *Mauern und fensterlose Fassadenflächen, deren ungegliederte Fläche größer als 100 m² ist, sind in geeigneter Weise zu begrünen (Berankung od. Pflanzung von Gehölzen mit einer voraussichtlichen Endhöhe, die 2/3 der Fassadenhöhe entspricht). Je 2 lfd. Meter Wand-, bzw. Fassadenlänge ist eine Kletter- oder Rankpflanze zu setzen.*

Textfestsetzung
Nr. 5.f)

Diese Festsetzung erweitert die Festsetzungen zu zusätzlichen Dach-

Begründung zur

und Wandbegrünungen. Große geschlossenen Wandflächen, wie sie im Gewerbebau erforderlich sind, sollen damit sinnvoll gestaltet werden. Gleichzeitig soll das Standortklima durch die Begrünung der großen Flächen gemildert werden, die ohne Begrünung zu einer erheblichen Aufheizung im Plangebiet beitragen würden, was u. a. auch zu ungesunden Arbeits- und Aufenthaltsbedingungen mit Auswirkungen auf angrenzende Flächen führen kann.

Textfestsetzung

- g) *Innerhalb der an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grundstückszufahrten bis zu 5,00 m Breite zulässig.*

Textfestsetzung
Nr. 5.g)

Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen dürfen lediglich Grundstückszufahrten eingeordnet werden.

Begründung zur
Textfestsetzung

- h) *Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft F 2, sowie der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1 ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von 3,00 m mit wasserdurchlässigem Belag als Verbindung des festgesetzten Fuß- und Radweges zur Siedlung Markendorf zulässig. Innerhalb der Fläche F3 ist eine mit wasserdurchlässigem Belag befestigte Durchwegung zur Anlage eines Rund- und von entsprechenden Verbindungswegen zulässig.*

Textfestsetzung
Nr. 5.h)

Zur Erhaltung der Verbindungsfunktion (Rad- und Fußweg) im übergeordneten Grünsystem der Stadt Frankfurt (Oder) wurde der vorhandene Weg nach Westen verschoben. Eine insgesamt ca. 90 m breite, mit differenzierten und standortgerechten Biotoptypen gestaltete Grünfläche (Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und private Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bleibt in diesem Verbundsystem erhalten. Ein Wegebau zur Erschließung und gewollten Nutzung der Flächen für eine Kurzeiterholung analog der bereits realisierten Flächen im südlichen Abschnitt des Technologieparkes wird auch hier zugelassen.

Begründung zur
Textfestsetzung

- i) *Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft F 2 und F 3 sind Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken in einer Breite von 3,00 m mit wasserdurchlässigem Belag zulässig. Innerhalb der Fläche F3 und B2 (Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ist eine Zufahrt zur privaten Grünfläche in einer Breite von 3,00 m mit wasserdurchlässigem Belag zulässig..*

Textfestsetzung
Nr. 5.i)

Die Zufahrten zu den Regenrückhaltebecken können gegenwärtig nicht lokalisiert werden. Mit der textlichen Festsetzung soll die weitere Planung nicht eingeengt werden. Gleichzeitig soll eine gewisse Flexibilität gewahrt bleiben, um eventuelle Veränderungen in der Gestaltung des nördlichen Randbereiches auch zukünftig zuzulassen.

Begründung zur
Textfestsetzung

- j) *Innerhalb der Fläche F1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Einordnung eines Hubschrauberlandeplatzes mit einer Fläche bis zu 400 qm zulässig, sofern die Genehmigung in einem entsprechenden Verfahren nach dem Luftverkehrsgesetz erteilt wird.*

Textfestsetzung
Nr. 5.j)

Im Plangebiet besteht insbesondere durch das Institut für Halbleiterphysik das Ziel, einen Hubschrauberlandeplatz zu errichten. Die Einordnung ist aus gegenwärtiger Sicht nur im Bereich der Fläche F1 möglich. Das Genehmigungsverfahren für diesen Landeplatz erfolgt nach dem Luftver-

Begründung zur
Textfestsetzung

kehrsgesetz. Die Einordnung wird somit durch die Festsetzung des Bauungsplanes zwar planungsrechtlich ermöglicht, unterliegt aber einem gesonderten Genehmigungsverfahren nach dem Luftverkehrsgesetz. In diesem Verfahren sind sowohl die Belange der Sicherheit, als auch des Immissionsschutzes (Lärmschutz zur Siedlung Markendorf) zu prüfen.

- k) *Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen und im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen.* Textfestsetzung
Nr. 5.k)

Die Festsetzung der Pflanzqualität dient zur Realisierung eines einheitlichen Aussehens der Grünflächen durch Pflanzung von Bäumen mit einer bestimmten Pflanzqualität. Diese Pflanzqualität hat sich außerdem als gering anfällig gegen Vandalismus erwiesen.
Die Festsetzung der Pflanzscheibe dient ebenfalls der Durchsetzung einer einheitlichen Gestaltung und der Sicherung des notwendigen Lebensraumes für den Baum auf die Dauer seiner gesamten Standzeit.

*Begründung zur
Textfestsetzung*

- l) *Zuordnungsfestsetzungen:
Die auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Baugrundstücken gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Als Verteilungsmaßstab wird die zulässige Grundfläche (Grundflächenzahl) festgesetzt. Die für die Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen von den Grundstückseigentümern oder ihren Rechtsnachfolgern zu leistenden Kostenerstattungsbeträge werden nach Aufstellung und Genehmigung einer Satzung gemäß § 135a BauGB erhoben. Ausgenommen bleiben hiervon die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bauungsplanes bereits bebauten oder mit Baugenehmigung belegten Grundstücke (Bestand).* Textfestsetzung
Nr. 5.l)

Flächen, auf denen die Entwicklung standorttypischer und hochwertiger Biooptypen bereits begonnen hat, wurden weitgehend als Flächen mit Bindungen zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gesichert.
Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sollen einheitlich angelegt werden. Die dabei anfallenden Kosten werden dann auf der genannten Grundlage den Eingriffsverursachern zugeordnet.

*Begründung zur
Textfestsetzung*

- 5.10 Dach- und Fassadengestaltung nach § 9 Abs. 4 BauGB und BbgBO § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 10

- a) *Dachaufbauten sind nur zur natürlichen Belichtung oder zur Energiegewinnung (Sonnenkollektoren, Solarzellen) zulässig.* Textfestsetzung
Nr. 6.a)

Im Gewerbebau sind über den gewerblich genutzten Geschossebenen oft Einrichtungen der technischen Versorgung, Aufzugsmaschinenräume, Rückkühlwerke usw. erforderlich. Diese Anlagen sollen in die Geschosse integriert werden um städtebaulich klar gegliederte Baukörper zu sichern.

*Begründung zur
Textfestsetzung*

- b) *Im Plangebiet sind auf allen Gebäudearten nur Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig* Textfestsetzung
Nr. 6.b)

Entsprechend der in Gewerbegebieten üblichen Dachform wurde auch in diesem Bauungsplangebiet das Flachdach festgelegt. Um geringfügige Abweichungen zu ermöglichen wurden auch Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zugelassen. Die bauliche Gestaltung der Gebäude ist

*Begründung zur
Textfestsetzung*

am vorliegenden Baugestaltungshandbuch zu orientieren.

- c) *Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweisschilder auf einer Gesamttafel an den jeweiligen Gebietszufahrten zulässig. Werbeanlagen dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse) nicht verdecken oder Überschneiden; dies gilt auch für Warenautomaten. Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.* *Textfestsetzung Nr. 6.c)*

Das Gebiet soll nicht mit einer dominierenden Werbung überzogen werden. Die Art und der Umfang der Werbung wurde deshalb mit Einschränkungen festgesetzt. Die Werbung soll sich der Fassadengestaltung unterordnen und nicht zum bestimmenden Element der Fassaden werden. *Begründung zur Textfestsetzung*

5.11 Einfriedungen nach § 9 Abs. 4 BauGB und BbgBO § 89 Abs. 1 Nr. 5

Einfriedungen der Grundstücke in den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur mit geschnittenen oder freiwachsenden Laubgehölzen oder mit einem transparenten Metallzaun in Verbindung mit einer Heckenpflanzung auszuführen. *Textfestsetzung Nr. 7.*

Der technische Aspekt von Einfriedungen soll mit der Festsetzung zur Begründung mit geschnittenen oder freiwachsenden Laubgehölzen überdeckt werden. Dies entspricht der besonderen Ausrichtung des Gesamtgebietes, welche sich auch im städtebaulichen Erscheinungsbild niederschlagen soll. Da bestimmte Anlagen hohe Anforderungen an die Sicherheit stellen, konnte jedoch eine Einzäunung nicht völlig ausgeschlossen werden. *Begründung zur Textfestsetzung*

5.12 Hinweise

- a) *Der im Zuge der Baumaßnahmen bewegte Oberboden ist im Plangebiet wiederzuverwenden.* *Hinweis ohne Normcharakter*

Mit diesem Hinweis soll ein sinnvoller Umgang mit dem vorhandenen Mutterboden angeregt werden *Begründung*

- b) *Für die Ermittlung des Verteilerschlüssels der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist eine Satzung über die Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 135a BauGB zu erlassen.*
Die Erhebung der Kostenbeiträge ist nach § 135a BauGB zur gerechten Verteilung auf die einzelnen Grundstücke über eine Satzung zu regeln. *Begründung*
- c) *Bei der Bepflanzung der Flächen mit Pflanzbindung wird die Anwendung der im Grünordnungsplan enthaltene Pflanzenliste empfohlen.* *Hinweis ohne Normcharakter*

Die Pflanzenliste wurde nicht Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Sie ist jedoch bei der Planung der Freiflächen vom entsprechenden Planer zu beachten und vorzugsweise anzuwenden. *Begründung*

- d) *Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bauungsplanes* *Hinweis ohne Normcharakter*

Mit der Vermessung ist die gegenwärtige Unterteilung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung dargestellt. Der Hinweis stellt klar, dass die Gestaltung der Verkehrsflächen innerhalb der ausgewiesenen Flächen nicht durch den Bauungsplan geregelt ist, somit sind auch technische Veränderungen ohne Veränderung des Bauungsplans möglich. *Begründung*

- e) *Im Bereich der Hochspannungsleitung sind die speziellen Vorschriften der Versorgungsbetriebe zu beachten* *Hinweis ohne Normcharakter*

Bei Hochspannungsleitungen sind bestimmte Abstände zu Bauwerken und Großgrün zu beachten. Geregelt ist dies in den entsprechenden Fachvorschriften. Die Festlegungen dieser Vorschriften werden nicht im Bebauungsplan wiederholt. *Begründung*

- f) *Über dem Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Frankfurt (Oder) 10 – Bad Saarow 4 der Deutschen Telekom für den Fernmeldeverkehr. Bauwerke dürfen im gekennzeichneten Bereich eine Höhe von 125 m ü.DHHN 92 nicht überschreiten.* *Hinweis ohne Normcharakter*

Südlich der A 12 ist ein Schutzstreifen für die Richtfunkstrecke der Telekom gekennzeichnet. Entsprechend Schreiben der Telekom vom 17.7.2001 ist eine maximale Höhe von baulichen Anlagen von 30m zulässig. In den Hinweisen wurde dies in den Bebauungsplan aufgenommen. *Begründung*

- g) *Die Ausführung der Kanalisation muss lt. Punkt 4.1.1.3 des Arbeitsblattes W 101 –Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete; I. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser- besondere Anforderungen an ihre Dichtheit und deren Überprüfung in angemessenen Zeitabständen (ATV-A, ATV-H 146) genügen* *Hinweis ohne Normcharakter*

Der Hinweis bezieht sich auf die besonderen Maßnahmen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone, die zur Zeit noch für den Geltungsbereich besteht, obwohl die rechtliche Grundlage durch Stilllegung des Wasserwerkes I und Ia Frankfurt (Oder) bereits nicht mehr gegeben ist. Da jedoch die formalrechtliche Aufhebung der Trinkwasserschutzzone noch aussteht, konnte auf den Hinweis noch nicht verzichtet werden. Befreiungen von den Anforderungen müssen durch die untere Wasserbehörde genehmigt werden. *Begründung*

- h) *Während des Baustellenbetriebes besteht die Möglichkeit der Bodenkontamination durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschläglicher Sicherheitsbestimmungen eine grundwassergefährdende Kontamination nicht eintritt.* *Hinweis ohne Normcharakter*

Der Hinweis bezieht sich auf die besonderen Maßnahmen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter g) *Begründung*

- i) *Beim Straßenbau und dem Anlegen von Parkplätzen ist die Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) von 1982 zu beachten* *Hinweis ohne Normcharakter*

Der Hinweis bezieht sich auf die besonderen Maßnahmen innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Siehe hierzu auch die Ausführungen unter g) *Begründung*

5.13 Nachrichtlich nach § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone II/B des Wasserwerkes I und Ia Frankfurt (Oder) *Nachrichtliche Übernahme*
Nach Aufhebung des Trinkwasserschutzgebietes kann von o.g. Forderungen Abstand genommen werden.

Das Plangebiet liegt zur Zeit noch in der Trinkwasserschutzzone II/B des Wasserwerkes I und Ia Frankfurt (Oder). Die daraus resultierenden Beschränkungen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen (Siehe hierzu auch die Ausführungen unter 5.12.g)). Im Jahr 2001 soll durch die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung der Trinkwasserschutzzone beschlossen werden. Nach Abschluss der darauf folgenden Genehmigungsphase entfallen die Beschränkungen. *Begründung zur nachrichtlichen Übernahme*

Im Nord-Ostbereich außerhalb des Plangebietes befindet sich eine Grundwassermeßstelle. Es ist nicht erforderlich dazu Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

5.14 Immissionsschutz

Von den innerhalb des Plangebietes liegenden Straßen gehen keine *Erläuterungen*
Lärmemissionen aus, die Festsetzungen für Maßnahmen im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes erforderlich machen, da nach der festgesetzten Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebietes davon auszugehen ist, dass die geplante Nutzungsart des eingeschränkten Gewerbegebietes mit einem Mischgebiet [Planungsrichtpegel 60 dB (A)] vergleichbar ist.

Bewohner der Markendorf-Siedlung haben auf eine erhöhte Lärmbelästigung durch die A 12 hingewiesen und Lärmschutzmaßnahmen gefordert. Im Plangebiet ist dies nur in sehr eingeschränkter Maße möglich. Durch Geländeausformungen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Gebietes F3 Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft kann evtl. eine lärmindernde Wirkung erzielt werden. Dies ist jedoch nicht als Lärmschutzmaßnahme i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu sehen, wozu auch keine rechtliche Verpflichtung besteht. Wesentlich wirksamere Maßnahmen sind im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der direkten Einwirkungszone des Lärms von der Autobahn zu prüfen.

5.15 Bodendenkmale

Folgender Hinweis wurde in den Planentwurf 1997 aufgenommen : *Erläuterungen*
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung der Bodendenkmäler ist der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 11 und 16 BbgDSchG). Dieser Hinweis wurde bei der Überarbeitung 2001 wieder gestrichen, da es sich um eine gesetzliche Festlegung handelt die unabhängig vom Bebauungsplan wirksam ist. Gleichzeitig soll eine Überfrachtung des Bebauungsplans mit Informationen vermieden werden.

6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan BP-93-005 "Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung durch Aufstellungsbeschluss vom 05.06.1997 eingeleitet wurde, findet die Regelung des § 245 c Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Pflicht zur Durchführung einer UVP Anwendung: „Abweichend von Absatz 1 finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.“

Unabhängig davon besteht die herrschende Rechtsmeinung, dass die Bundesrepublik Deutschland bereits mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten aus dem Jahre 1990 weitere Vorhaben der UVP-Pflicht hätte unterwerfen müssen. Diese Meinung wird auch im Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 22. Oktober 1998 vertreten, nach dem für Vorhaben, für die Deutschland eine UVP-Pflicht hätte regeln müssen, eine unmittelbare Wirkung der UVP-RL 85/337/EWG anzunehmen ist.

Für bestimmte Vorhaben des Anhangs II der UVP-RL 1985, die Deutsch-

land nicht in das UVPG oder in landesgesetzliche Regelungen aufgenommen hatte, ist aufgrund der EuGH-Entscheidung vom 22. Oktober 1998 nunmehr eine UVP einzuführen. Diese Vorhaben sind in der Regel auch in der UVP-ÄndRL 1997 enthalten.

Gemäß Artikel 3 Abs. 2 UVP-ÄndRL ist die UVP-RL 1985 in Anlehnung an die bundes- und landesrechtlichen UVP-Regelungen anzuwenden. Für diese Vorhaben ist über die UVP-Pflicht im Einzelfall zu entscheiden. Für den Bereich der Bauleitplanung trifft diese Regelung auf die Nrn. 10 (Infrastrukturprojekte) a) Anlage von Industriezonen und 10 b) Städtebauprojekte des Anhangs II der UVP-RL 1985 zu. Nähere Angaben trifft die UVP-RL 1985 nicht, da sie diese der Umsetzung durch die Mitgliedsstaaten überlassen hat. Auch die UVP-ÄndRL 1997, deren Umsetzung im BauGB und UVPG sowie der vorliegende Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung treffen dazu keine Aussagen, da es hier vordergründig um die Umsetzung der UVP-ÄndRL 1997 und nicht um die nachträgliche Heilung der fehlerhaften Umsetzung der UVP-RL 1985 geht. Generell ausgeschlossen werden kann die UVP-Pflicht demzufolge nur für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.07.1988 begonnen wurden.

Liegen für das Vorhaben im geltenden Recht, z.B. in Spalten 1 oder 2 der 4. BImSchV, bereits Schwellenwerte oder Kriterien vor, so können diese als Orientierungswerte für die Entscheidung über die UVP-Pflicht genutzt werden. Bei Vorhaben, die ihrer Art nach als Anlagen in der 4. BImSchV genannt sind, ist davon auszugehen, dass keine UVP durchzuführen ist, wenn der dort genannte Wert nicht erreicht wird.

Über die UVP-Pflicht von Vorhaben, bei denen es keinen gesetzlichen Schwellenwert im geltenden Recht gibt, ist nur in unmittelbarer Anwendung der UVP-RL 1985 und in Anlehnung an das UVPG oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften zu entscheiden. Für die Entscheidung kommt es in diesen Fällen darauf an, ob unter Berücksichtigung von Art, Größe oder Standort des Vorhabens (vgl. Artikel 2 Abs. 1 UVP-RL 1985) erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Auch die Durchführung der UVP erfolgt lediglich in unmittelbarer Anwendung der UVP-RL 1985 und in Anlehnung an das UVPG oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften.

Für die Beurteilung des Bebauungsplanes BP-93-005 bieten sich entsprechend dem Rechtsstand vor dem 14. März 1999 keinerlei Richtwerte an, um die Wahrscheinlichkeit einer UVP-Notwendigkeit nach EU-Recht einzugrenzen. Mit dem Bebauungsplan wird ein Gebiet überplant, das aufgrund der seit 1993 erfolgten Entwicklung in großen Teilen dem Innenbereich zuzurechnen ist und das im Bestand durch technologieorientierte Gewerbenutzungen, sowie durch das forschungsorientierte Institut für Halbleiterphysik geprägt ist.

Anhand der festgesetzten Bebauungsplanflächen sowie der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein Städtebauprojekt gem. UVP-ÄndRL und UVPG-Novelle 2001 handelt.

Nach neuem Recht (14.03.1999) wäre dieser Bebauungsplan somit nicht nur vorprüfungs- sondern eindeutig UVP-pflichtig. In Anbetracht des Verfahrensstandes, dem Schutz durch die Überleitungsregelungen des § 245 BauGB 2001 und der daraus folgenden Annahme, dass der Bebauungsplan höchstens an den Kriterien der UVP-RL 1985 zu messen ist, erscheint die Prüfung der von der UVP-RL 1985 gestellten Anforderungen als angemessen und ausreichend ohne eine nachträgliche UVP nach neuem Recht

durchzuführen.

„Die UVP wäre in Anlehnung an die bundes- und landesrechtlichen UVP-Regelungen (vor dem 14.03.1999) unter Berücksichtigung der folgenden zusätzlichen Punkte in den jeweils bestehenden Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Art der Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht derjenigen des Trägerverfahrens. Sieht das Trägerverfahren keine den Anforderungen der UVP-RL genügende Öffentlichkeitsbeteiligung vor, ist eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage von Art. 6 Abs. 2 und 3 der UVP-RL in der Fassung der UVP-ÄndRL durchzuführen. Eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung genügt den Anforderungen der Richtlinie.“ (Empfehlungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit für Vollzugshinweise der Länder zur Anwendung der UVP-Änderungsrichtlinie und der ihr zugrunde liegenden UVP-Richtlinie)

Entsprechend der UVP-RL 1985 sind bei Projekten, die einer Prüfung unterzogen werden, bestimmte Mindestangaben über das Projekt und seine Umweltauswirkungen zu machen.

Nach Artikel 5 Abs. 2 UVP-RL 1985 umfassen die vom Projektträger gemäß Absatz 1 vorzulegenden Angaben mindestens folgendes:

- eine Beschreibung des Projekts nach Standort, Art und Umfang;
- eine Beschreibung der Maßnahmen, mit denen bedeutende nachteilige Auswirkungen vermieden, eingeschränkt und soweit möglich ausgeglichen werden sollen;
- die notwendigen Angaben zur Feststellung und Beurteilung der Hauptwirkungen, die das Projekt voraussichtlich für die Umwelt haben wird;
- eine nichttechnische Zusammenfassung der unter dem ersten, zweiten und dritten Gedankenstrich genannten Angaben.

Es ist davon auszugehen, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan einschließlich des Grünordnungsplanes und der ergänzend zum Bebauungsplan geleisteten Fachbeiträge und Untersuchungen für einzelne Teilbereiche die Qualitätsanforderungen der UVP-RL entsprechend dem Planungsstadium erreichen und übertreffen.

Weiterhin verlangt die UVP-RL 1985, dass die Behörden, die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich von dem Projekt berührt sein könnten, die Möglichkeit haben, ihre Stellungnahme zu dem Antrag auf Genehmigung abzugeben (Art. 6 Abs. 1 UVP-RL).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

Weiterhin verlangt die UVP-RL 1985, dass der Öffentlichkeit jeder Genehmigungsantrag sowie die nach Artikel 5 eingeholten Informationen zugänglich gemacht werden und dass der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben wird, sich vor Durchführung des Projekts dazu zu äußern (Art. 6 Abs. 2 UVP-RL).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Bürger gem. § 3 BauGB Rechnung getragen.

Abgesehen vom Grundsatz der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit sind Auswirkungen auf einen Nachbarstaat vorliegend nicht zu besorgen (Art. 7 UVP-RL).

Gemäß Artikel 8 der UVP-RL 1985 sind die gemäß den Artikeln 5, 6 und 7 eingeholten Angaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Hier sei auf die Abwägungsentscheidung im Rahmen des

Bebauungsplanverfahrens und die damit verbundenen Mitteilungspflichten sowie die abschließende Veröffentlichung des Bebauungsplanes verwiesen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach der Rechtslage vor dem 14.03.1999 nicht eindeutig festgestellt werden kann. Aufgrund der insbesondere im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelten Auswirkungen des Vorhabens sowie der festgesetzten Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe und der im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan vorgenommenen Verfahrensschritte ist davon auszugehen, dass die in der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten aufgestellten Kriterien erfüllt wurden.

7 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes waren Eingriffe in die bisherigen Grün - Ausgleichsflächen unumgänglich. Der Grünordnungsplan wurde in 2 Phasen überarbeitet und die erforderlichen Nachweise geführt. Alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb des Geltungsbereichs realisierbar.

Erläuterungen

Durch die Ansiedlung des Instituts für Halbleiterphysik entstanden äußerst günstige Bedingungen für die Weiterentwicklung des Gebietes. Dies bezieht sich vor allem auf Synergieeffekte Arbeitsplatzangebot, Ausnutzung der Infrastruktur usw. Diese Ansiedlung hatte ausgesprochen hohe wirtschaftspolitische Bedeutung. Mit der Verbindung des Plangebietes mit dem Vorhaben Chipfabrik entsteht ein großes zusammenhängendes Gebiet der Hochtechnologie.

Durch die Flächeninanspruchnahmen und zusätzlicher Ausweisung von Ausgleichsflächen müssen landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, die vorher als Erweiterungsflächen für den Technologiepark gekennzeichnet waren. Auf dieses Erweiterungsangebot wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes zugunsten der erheblichen Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Einordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verzichtet. Untergeordnete Teile dieser Flächen werden für Anlagen der technischen Versorgung ausgewiesen.

Infolge der bereits realisierten Erschließung des eigentlichen Technologieparks sind nahezu ausschließlich vermarktungsfördernde Maßnahmen zur Planverwirklichung erforderlich.

8 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Flächenbilanz

Siehe Anlage

Kostenschätzung, finanzielle Auswirkungen

Da im Plangebiet die Erschließung bereits nahezu vollständig hergestellt wurde und ein erheblicher Teil der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen realisiert ist, sind lediglich die noch erforderlichen finanziellen Aufwendungen zur Realisierung der Planungsziele im nördlichen Randbereich zu betrachten.

Erläuterungen

Die Kosten für die Anlagen zur Erschließung der Chipfabrik betragen etwa

Bebauungsplan BP - 93 - 005 "Technologiepark Ostbrandenburg" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 5

Umspannwerk	10,00 Mio €
Regenrückhaltebecken	0,10 Mio €
Verkehrsanlagen im Randbereich zur Autobahn	0,25 Mio €
Gesamt	10,35 Mio €

Diese sind im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen der Chipfabrik finanziell gesichert.

Die Kosten für die öffentliche Parkplatzanlage betragen etwa 0,4 Mio €

Diese sind bislang nicht in den Haushalt eingestellt. Die Realisierung kann daher erst bei finanzieller Sicherung (ggf. auch über Dritte) erfolgen.

Die Kosten der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich zur Autobahn können erst im weiteren Verfahren ermittelt werden. Sie sind - soweit sie durch die technischen Anlagen ausgelöst werden - ebenfalls im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen der Chipfabrik finanziell zu planen. Alle übrigen Maßnahmen sind finanziell den noch ausstehenden privaten Baumaßnahmen im Technologiepark zuzuordnen.