



Stadt Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan BP-04-006 „Wohnungsbaustandort Römerhügel“ Frankfurt (Oder)
--

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand: 26.02.2004

Inhaltsverzeichnis :

Inhaltsverzeichnis :	2
1. Anlaß und Erfordernis	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
2.1 Abgrenzung	4
2.2 Beschreibung des Plangebietes	5
2.2.1 Topographie	5
2.2.2 Bauliche Anlagen	5
2.2.3 Verkehrliche Erschließung	5
2.2.4 Technische Infrastruktur	6
2.2.5 Natur und Landschaft; Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	6
2.2.6 Altlasten	7
2.2.7 Sonstige Nutzungseinschränkungen	8
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	8
3.1 Bestehende Planungen	8
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans	10
5. Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1 Städtebauliches Konzept	11
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	13
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.3 Bauweise, Stellung der Baulichen Anlagen	14
5.2.4 Verkehrserschließung	15
5.2.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen	16
5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutz vor Luftverunreinigungen	17
5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Luftverunreinigungen und Immissionsschutz	17
5.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.2.9 Öffentliche und private Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	20
5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung	23
6. Flächenverteilung	24
7. Beteiligungen	24
7.1 Frühe Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	24
7.2 Frühe Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	24
7.3 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	25
7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB	25
7.5 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	25
7.6 Erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	25
8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung	26
8.1 Bodenordnung	26
8.2 Erschließung in Bauabschnitten	26
9. Wesentliche Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen	27
10. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen	27
11. Rechtsgrundlagen	28

1. Anlaß und Erfordernis

Das Gelände der ehemaligen Ziethen-Kaserne an der Kopernikusstraße in Frankfurt (Oder) wurde während eines Zeitraumes von nahezu sechzig Jahren militärisch genutzt, nach dem zweiten Weltkrieg von der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte. Der Abzug der letzten Truppenteile fand im Frühjahr 1993 statt.

Zu diesem Zeitpunkt umfaßte die WGT-Liegenschaft eine Fläche von rd. 25 ha. Während die historischen Kasernengebäude im Südwesten der Liegenschaft bereits für verschiedene behördliche Zwecke umgenutzt wurden, liegt ein großer Teil des sich östlich anschließenden Areals - der sogenannte „Römerhügel“ - brach.

Die Bezeichnung hat allerdings keinen historischen Bezug, sondern ist eine freie Wortschöpfung aus den ersten Anfängen städtebaulicher Überlegungen für die Entwicklung des Gebietes. Obwohl zunächst scherzhaft als Arbeitstitel geboren, prägte sich der Begriff zunehmend auch als durchaus zutreffende Bezeichnung für eine ehemalige Militärliegenschaft mit ihrer sehr bewegten Topographie ("Feldherrnhügel") ein, so dass er letztlich auch als offizieller Titel für das neue Wohngebiet anerkannt wurde.

Der Standort stellt aufgrund seiner Größe, der exponierten Lage und der teilweise erhaltenswerten Vegetationsbestände ein wertvolles Potential für die Stadtentwicklung dar. Dieses soll über den bereits weitgehend realisierten 1. Bauabschnitt hinaus schrittweise für den Wohnungsbau erschlossen werden.

Im Rahmen einer umfassenden stadtplanerischen Neuordnung soll ein Wohngebiet mit eigenständiger Identität für die Frankfurter Bevölkerung entstehen, das zugleich starke strukturelle Verflechtungen mit seinem Umfeld aufweist.

Das Neubaugebiet ist zusammen mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet Kopernikusstraße/Südring als eines der Modellvorhaben für das Forschungsfeld „Schadstoffminderung im Städtebau“ des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung vorbereitet worden. Hieraus erwachsen spezifische Anforderungen an die Neubaumaßnahmen, z. B. Wohnungsneubau als kosten- und flächensparendes Bauen, eine verkehrsarme Erschließung des Gebietes und Vermeidung von Durchgangsverkehr, Bebauungsstrukturen, die einen hohen Ausnutzungsgrad passiver Sonnenenergie ermöglichen und die Verwendung schadstoffarmer Heizungssysteme.

Aufgrund der drastischen Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt und der erheblichen Wohnungsleerstandsproblematik in der Stadt Frankfurt (Oder) musste die wohnungspolitische Ausrichtung des Angebotspotentials innerhalb des Gebietes von vormals Mietwohnungsbau auf Eigenheimbau umgestellt werden. Dadurch sind die im Rahmen des Modellvorhabens entwickelten Zielvorstellungen nicht mehr vollständig umsetzbar. Die genannten wesentlichen Ziele werden jedoch mit dem Bebauungsplan weiterhin gesichert.

Die veränderte wohnungspolitische Ausrichtung des Gebietes wurde im Rahmen des im Juni 2002 beschlossenen Stadtumbaukonzeptes überprüft - insbesondere vor dem Hintergrund des erheblichen Wohnungsleerstandes. Dieser konzentriert sich in Frankfurt (Oder) nahezu ausschließlich auf die industriell errichteten Wohnbestände aus der DDR-Zeit. Demgegenüber steht ein weiterhin gegebener Bedarf an Standortangeboten für den individuellen Wohnungsbau, um auch auf diesem Sektor für bauwillige Bürger und für eventuelle Zuzüge ausreichende Angebote vorhalten zu können und einer Abwanderung in das Umland vorzubeugen.

Das Gebiet Römerhügel ist aufgrund seiner stadtstrukturellen Lage besonders prädestiniert, eine sinnvolle Ergänzung zu den bestehenden Strukturen der vorhandenen Wohnbestände im Gebiet Süd herzustellen und letztlich durch Neuansiedlung von Anwohnern auch die vorhandene Infrastruktur des Stadtteils zu stärken. Insofern werden keine tatsächlichen Konkurrenzwirkungen auf die Großwohnbestände erwartet.

Für das Gebiet wurde ein durch das Land Brandenburg geförderter städtebaulicher Ideenwettbewerbs durchgeführt. Der städtebauliche Entwurf des Wettbewerbssiegers (Architekturbüro Schuster, Frankfurt (Oder)) bildete die Grundlage für einen städtebaulichen Rahmenplan „Römerhügel“, der im Anschluß an den Wettbewerb erarbeitet wurde.

Der städtebauliche Rahmenplan wiederum bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Um die Zielvorstellungen und Anforderungen, die im folgenden näher beschrieben werden, umsetzen zu können, sollen sie durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Das Vorhaben kann aufgrund seiner Lage, Größe und Komplexität nicht nach den §§ 34 oder 35 BauGB genehmigt werden und bedarf daher eines qualifizierten Bebauungsplanes.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand von Frankfurt (Oder) in einer Entfernung von ca. 3 km Luftlinie zum Zentrum an der zu arrondierenden Siedlungsachse Leipziger Straße - Markendorf. Es liegt am südlichen Rand eines der Hauptgrünzüge der Stadt, welcher sich vom Westen entlang des Nuhnenfließes bis in den inneren Stadtkörper zieht.

Es wird begrenzt von der Kopernikusstraße im Westen, der Kleingartenanlage südlich des Damaschkeweges im Norden, der Bebauung bzw. der Kleingartenanlage am Keplerweg im Osten und der K.-Ziolkowski-Allee im Süden.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt 28,36 ha und liegt innerhalb der Flur 99. Neben den Flächen der ehem. WGT-Liegenschaft (Flurstücke 19, 274, 275, 276, 280) sind im Nordwesten der Schießstand (Flurstück 23/5 teilweise), Teile des Geländes der Polizei (Landeseinsatzeinheit) an der Kopernikusstraße (Flurstücke 22, 23/3, 23/5 teilweise, 23/7 teilweise) in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Nordosten bzw. Osten wurden die Grünland-, Hang-, Brach- und Ackerflächen (Flurstücke 149 und 276 anteilig) in den Geltungsbereich aufgenommen. Um eine leistungsfähige Verkehrsanbindung über die Sonnenallee in Richtung Süden zu sichern, wurde die Sonnenallee und die angrenzenden Flächen bis zur K.-Ziolkowski-Allee ebenfalls in den Geltungsbereich integriert (Flurstücke 26/3, 110, 111, 112, 169 teilw., 170 teilw., 221 teilw., 222, 224 teilw., 225 teilw., 235 teilw., 238, 239 teilw., 278 teilw.).

Teile der Freifläche des Grundstückes, das durch das Staatliche Schulamt Frankfurt (Oder) genutzt wird (ca. 3 m breiter Streifen des Flurs. 437) wurden für den geplanten Ausbau der Sonnenallee einbezogen. Entsprechende Regelungen mit dem Bundesvermögensamt als Eigentümer sind zu gegebener Zeit zu treffen.

Die Garagenstandorte an der Alten Nuhnenstraße (Flurstücke 18 teilweise, 20 u. 21 teilweise), die Teilflächen der Kleingartenanlage auf dem Flurstück 18 sowie der westliche Abschnitt des Damaschkeweges einschließlich des Kreuzungsbereichs zur Nuhnenstraße wurden mit der 3. Änderung des Entwurfs aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Gründe hierfür sind die neue Verkehrsanbindung an die Kopernikusstraße, mangelnder Bedarf für die Inanspruchnahme der Flächen und die Berücksichtigung vorhandener Nutzerinteressen.

In den Geltungsbereich aufgenommen wurden gleichzeitig die restlichen Grundstücke des Landes Brandenburg (Landeseinsatzeinheit der Polizei) an der Kopernikusstraße (22, 23/1, 23/3, 23/5 teilweise) sowie die Fläche am Kosmonautensteig (Garagen, Kita) mit den Flurstücken 152, 153, 154 teilweise, 230 u. 231 teilweise, und anteilig die Straßenflächen mit den Flurstücken 156 u. 278 teilweise. Die Erweiterung des Geltungsbereichs ist im Wesentlichen in der bereits erfolgten oder bevorstehenden Freisetzung der Liegenschaften begründet, die Vorgaben für neue Nutzungen erfordert. Für die in der ehemaligen Kita untergebrachten Nutzer (Vereine) müssen vor Inanspruchnahme der Fläche Ersatzlösungen im Stadtteil gefunden werden.

Aus der Teilung der Flurstücke für die bisher realisierte Bebauung im 1. Bauabschnitt entstanden neue Flurstücke (257, 261, 262, 265-269, 275, 277, 285, 286, 288, 292, 299-330, 332-358, 370-386, 394-401, 404-414, 419, 421-429, 431-435, 443-446, 449, 456-474, 477-483).

2.2 Beschreibung des Plangebietes

2.2.1 Topographie

Die Topographie weist Höhenunterschiede zwischen ca. 72 mÜNN im südlichen Teil und ca. 88 mÜNN im nördlichen Teil des relativ hügeligen Geländes auf. Während der Nutzung durch die WGT-Streitkräfte ist das ursprüngliche Geländeprofil durch die Ausbauten stark überformt worden.

2.2.2 Bauliche Anlagen

Insgesamt befanden sich auf dem Gelände der ehemaligen WGT-Liegenschaften ca. 27 Hochbauten unterschiedlichster Nutzung. Neben ehemaligen Wach- und Beobachtungstürmen, Schleppdächern, Sportanlagen existierte auch ein Heizwerk. Im Rahmen der militärischen Nutzung wurden nach 1945 weitere Zweckbauten errichtet. Hierbei handelte es sich vor allem um Anlagen für mobile Militärtechnik (Werkstätten, Kfz-Rampen, Fahrzeughallen, Tankstelle) und sechs Bunkeranlagen. Ein Erhalt bzw. eine Instandsetzung der Anlagen war weder unter baulichen noch unter nutzungsspezifischen Gesichtspunkten als sinnvoll anzusehen.

Außerdem befinden sich private Garagen und der Schießstand an der Alten Nuhnenstraße im nördlichen Teil des Planungsgebiets.

Nördlich des Kosmonautensteigs wurden bestehende private Garagen überplant, um einen angemessenen Auftakt für das neue Wohngebiet herzustellen und Nutzungskonflikte zur Neubebauung zu reduzieren.

In den Jahren 1997-2002 wurde der größte Teil des 1. Bauabschnittes mit ca. 115 Reiheneinfamilienhäusern in mehreren Quartieren errichtet.

2.2.3 Verkehrliche Erschließung

An die Flächen für das neue Wohngebiet grenzen die Nuhnen- und Kopernikusstraße im Westen, der Kosmonautensteig und die Konstantin-Ziolkowski-Allee im Süden. Wichtige Verkehrswege im Umfeld sind der Damaschkeweg im Norden, der Baumschulenweg im Osten, die K.-Ziolkowski-Allee und die Leipziger Straße in südlicher, sowie die Kopernikus- und Nuhnenstraße in westlicher Richtung.

Damit ist die äußere Verkehrserschließung des Gebietes ausreichend gegeben.

Ein inneres Erschließungssystem wurde für den 1. Bauabschnitt bereits hergestellt. Die befestigten Straßen oder geplanten Wege im übrigen Bereich waren jeweils eng an die Erschließung eines

bestimmten Objektes gebunden, befinden sich i. d. R. in einem schlechten Erhaltungszustand und sind für die neue Erschließung des Wohngebietes nicht verwendungsfähig.

Das Gebiet ist durch Einbindung in das Busliniensystem des städtischen Verkehrsnetzes gut in den öffentlichen Personennahverkehr integriert. Die derzeitige Führung der Buslinie wird mit fortschreitender Realisierung der Bebauung erweitert und soll mit Abschluss der Bebauung eine Ringverbindung zwischen K.-Ziolkowski-Allee und Kopernikusstraße sicherstellen.

2.2.4 Technische Infrastruktur

Auf dem Gelände selbst sind über den 1. Bauabschnitt hinaus gegenwärtig keine Netze der technischen Infrastruktur vorhanden, die eine Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes gewährleisten können. Deshalb wird auch hier eine völlige Neuerschließung notwendig.

Innerhalb der Straßenräume der angrenzenden Straßen Damaschkeweg, Alte Nuhnenstraße, Kopernikusstraße, K.-Ziolkowski-Allee, Keplerweg und Kosmonautensteig befinden sich verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen (angefangen von Strom- und Telefonkabel über Gas-, Abwasser-, Trinkwasser- und Fernwärmeleitungen) die im wesentlichen erhalten bleiben sollen und bei der weiteren Planung und Durchführung berücksichtigt werden müssen.

Ein komplexes Erschließungskonzept, welches die Grundlage für die Ausführungsplanung einzelner Bauabschnitte bilden soll, wurde bereits erarbeitet. Im weiteren Planungsverlauf sind insbesondere die Bereiche Damaschkeweg - Nuhnenstraße und Kopernikusstraße bis Kreuzung Konstantin-Ziolkowski-Allee dahingehend näher zu untersuchen, welche vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen zu verlegen sind bzw. welche erhalten werden können.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes; die Erschließung mit Fernwärme ist daher möglich, im 1. Bauabschnitt realisiert und für den 2. Bauabschnitt auch beabsichtigt. Im Bebauungsplan wird jedoch aus wirtschaftlichen Gründen auch der Einsatz von Erdgas oder von anderen Energieträgern unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen.

2.2.5 Natur und Landschaft; Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation¹

Im Rahmen des Grünordnungsplanes wurde eine umfassende Bestandsanalyse durchgeführt. Zusammenfassend können die vorhandenen Freiflächen folgendermaßen charakterisiert werden:

Nach der Aufgabe der intensiven Nutzung durch das Militär fand auf den Freiflächen eine ungestörte Sukzession statt. Mit der bisher vorhandenen ruinösen Bebauung und den entstandenen Ruderalfluren sind u. a. Lebensräume für gefährdete Tierarten entstanden (z. B. Weißer Hartheuspanner).

Den überwiegenden Flächenanteil nehmen die Ruderalfluren in unterschiedlicher standortabhängiger und meist artenreicher Ausprägung ein. Mit der Bestandserfassung 1996 wurden außerdem ca. 1,3 ha silbergrasreiche Pionierfluren (geschützte Biotope gem. § 32 BbgNatSchG) kartiert, die bis zum heutigen Zeitpunkt durch den Einfluß der umliegenden ruderalen Flächen so stark beeinträchtigt wurden, dass keine Einordnung als geschütztes Biotop mehr möglich ist. Ebenso haben sich die ehemals als Eichenvorwälder kartierten Biotope zu einem Eichenwald frischer Standorte entwickelt, der zudem durch teilweise Nutzung degradiert ist und demnach keine schützenswerte Ausprägung im Sinne des BbgNatSchG mehr hat.

Neben den Offenflächen dominieren die ehemals militärisch bebauten und versiegelten Flächen und Gehölzflächen mit unterschiedlichem Baum- und Strauchbestand, die durch Robinienaufwuchs dominiert werden. Analog zur starken Dynamik der Vegetationsflächen kann eine Dynamik bei der Tierwelt abgeleitet werden. Für die Eingriffsermittlung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, dass die gegenwärtig bereits überbauten Flächen auf der Grundlage der Kartierung von 1996 zu bewerten sind, alle anderen Flächen sind nach dem aktuellen Bestand zu bewerten. Eine

¹ Quelle: GOP, GALAG U. Krauter Landschaftsarchitekt, Januar 2003.

aktuelle Kartierung der Fauna wurde nicht durchgeführt, hier soll nach Abstimmung auch der Stand von 1996 die Bewertungsgrundlage bilden.

Die Böden sind durch die Nutzung auf der Konversionsfläche, die den größten Teil des Plangebietes einnimmt, überwiegend stark gestört (Versiegelung durch Bebauung und Anlage von Straßen, hohe Verdichtung im Bereich der unbefestigten Wege und Fahrstrecken, ständig Störung und Abtrag des Oberbodens durch Kfz-Bewegungen und umfangreichen Erdbau, Nutzung von Offenflächen als Kfz-Stellflächen, Vergrabung und oberirdische Lagerung von Müll, Unrat und Gefahrstoffen, Anlage von Bunkern und Raketenstellungen). Die Böden auf denen sich ein dichter Robinienbestand gebildet hat, sind gegenüber dem ursprünglichen Standortpotential durch eine Stickstoffanreicherung degradiert. Weitgehend ungestörte Böden befinden sich lediglich im Bereich der älteren Gehölzflächen (z. B. Eichenbestand im nördlichen Teil des Plangebietes).

Der Wasserhaushalt wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den vorhandenen Offenflächen bestimmt. Im Zuge der Versickerung des Niederschlagswassers kann es zu einem vertikalen Transport von oberflächlich lagernden bzw. von vergrabenen und nicht ausreichend gesicherten Gefahrstoffen kommen, wenn diese nicht beräumt werden.

Das Standortklima weist keine bemerkenswerten Funktionen für das Umland auf. Es handelt sich um einen teilweise windoffenen und trockenwarmen Standort.

Im Landschaftsbild kann der „Römerhügel“ weiträumig aus dem Stadtgebiet und dem Umland als markante Erhebung mit einem Großgehölzbestand erkannt werden. Kleineräumig stellt sich der überwiegende Teil des Geländes als ungeordnete Konversionsfläche dar. Einen Erholungswert haben bisher lediglich die sich randlich im Plangebiet befindenden Kleingärten. Die restlichen Flächen waren bzw. sind aufgrund der Gefahren, die von dem ehemaligen Konversionsstandort ausgehen, nicht für eine öffentliche Nutzung vorgesehen.

2.2.6 Altlasten²

In ihrem Zwischenbericht zur Gefährdungsabschätzung für die WGT-Liegenschaft Kopernikusstraße kommt das Büro Umweltanalytik Brandenburg GmbH zu folgenden Einschätzungen:

Die Liegenschaft weist aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung durch WGT-Einheiten neben lokal begrenzten Schadstoffkontaminationen im Boden auch größere Aufschüttungsbereiche auf, in denen sich offensichtlich auch größere Abfallmengen befinden.

Die Belastungsschwerpunkte konnten durch konventionelle Methoden der Altlastenerkundung (Sondierungen und chemische Analysen der Proben) sowie durch geophysikalische Untersuchungen (Geoelektrik, Geomagnetik) in ihrer horizontalen und vertikalen Ausdehnung hinreichend genau bestimmt werden. Die Kontaminationsschwerpunkte sind durch Rasterbeprobung und chemische Analysen von Bausubstanz- und Bodenproben eingegrenzt worden.

An keiner Stelle waren die Konzentrationen und die räumliche Ausbreitung *anorganischer Schadstoffe* derart hoch, dass sich daraus Nutzungsbeschränkungen ableiten ließen. Punktueller Belastungen durch Blei, Kupfer und Cadmium sind auf die umfangreichen Abfallablagerungen zurückzuführen. Abgesehen von der notwendigen Entsorgung der noch vorhandenen Abfallablagerungen und -vergrabungen sind hier weder Nutzungsbeschränkungen noch wesentliche Aufwendungen erforderlich.

Als wesentlich problematischer stellte sich die Belastung durch *Organchlorpestizide* und *Desinfektionsmittel* (z. B. Phenole) im Bereich des ehemaligen Chemielagers im östlichen Bereich dar. Für diese Fläche ist mittlerweile mit Fördermitteln des Landes und mit Mitteln des

² Quelle : Zwischenbericht zur Gefährdungsabschätzung, Büro Umweltanalytik Brandenburg GmbH

Umweltamtes eine Sanierungskonzeption erarbeitet sowie die Sanierung durchgeführt und abgeschlossen worden.

Aufschüttungsbereiche:

Durch geophysikalische Untersuchungen wurden großflächige Aufschüttungsbereiche im Osten sowie einzelne Teilflächen im Norden und Nordwesten des Geländes erkundet. Rammkernsondierungen erbrachten Informationen zu Tiefe und geologischen Merkmalen der Aufschüttungsbereiche. Bodenproben erbrachten hier bisher keine relevanten Schadstoffbelastungen.

Die gezielte Untersuchung zweier verschütteter, ehemals befestigter Fahrzeugstandorte, die als Bunker ausgebaut waren, ergab, dass dort mit hoher Wahrscheinlichkeit Pestizide in Fässern oder Säcken vergraben wurden.

Der Aufschüttungsbereich im Osten der Liegenschaft enthält größere, in Ihrer Zusammensetzung sehr heterogene Abfallmengen, die möglicherweise vereinzelt Schadstoffe enthalten. Daher sind vor einer Bebauung größere Aufwendungen erforderlich und vorgesehen, um künftige Gefahren zu vermeiden. Durch die ungeordnete Vergrabung großer sperriger Teile (Bauschutt, Fahrzeugteile) sind Hohlräume entstanden, die zu lokalen Setzungen führen können. Vor einer Verkehrs- oder Freiflächensicherung ist deshalb eine Sicherung des Untergrundes erforderlich.

Auch für die Bereiche mit lokal begrenzten Abfallvergrabungen im Norden (kreisförmige ehemalige Raketenstellungen) werden ein Bodenaushub und eine Abfallentsorgung erforderlich sein. Alle anderen vereinzelt Vergrabungen können aufgrund der geringen Tieflage (ca. 1 m) im Rahmen der Gründungsarbeiten zur Bebauung entsorgt werden, *Da auf dem Gelände mit Sicherheit weitere, bislang noch nicht erfaßte lokale Vergrabungen zu erwarten sind, sollten alle Aushub- und Gründungsarbeiten durch sachkundiges Personal betreut und kontrolliert werden.*

Im weiteren Planungsverlauf soll ein Altlasten-Sanierungskonzept für den gesamten, noch zu bebauenden Standort erarbeitet werden, um zu klären, welche Maßnahmen während der Erschließungsarbeiten im Zuge der notwendigen Erdarbeiten erfolgen können und welche Sanierungsmaßnahmen vorab notwendig sind.

Im Bebauungsplan wurden alle Flächen, die unter Altlastenverdacht bzw. deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind und die Vergrabungs- und Aufschüttungsflächen entsprechend gekennzeichnet.

2.2.7 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches – Nordwestlich zur Alten Nuhnenstraße – befinden sich, wie überwiegend im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder), mit hoher Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale aus ur- und frühgeschichtlicher Zeit. Vor Beginn der Erdarbeiten sind diese entsprechend den gesetzlichen Vorschriften anzuzeigen und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Bestehende Planungen

Der **Flächennutzungsplan** sieht für den Römerhügel zwei Teile eines allgemeinen Wohngebietes vor, die durch einen zentralen Grünzug verbunden sind. Innerhalb der Grünfläche ist derzeit noch ein Sportplatz dargestellt, welcher jedoch mit der laufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplans entfallen soll. Begründet ist dies in den zu hohen Sanierungskosten für eine Nutzbarmachung der Anlage und den durch eine Sportstätte zu erwartenden Lärmproblemen in Nachbarschaft zu dem neuen Wohngebiet.

Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das **Stadtumbaukonzept** der Stadt Frankfurt (Oder) geht für den Standort Römerhügel von insgesamt ca. 400 Wohneinheiten aus. Davon wurden im 1. Bauabschnitt bereits ca. 115 WE im Reihenhausbau realisiert. Die mit der Bebauungsplanung mögliche Größenordnung von ca. 490 Wohneinheiten (siehe 5.1) resultiert aus den Bestrebungen, unter Wahrung eines weiterhin hohen Anteils an Grün- und Freiflächen die Nettobaulandfläche zu erhöhen und damit die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu sichern. Die Differenz von ca. 90 Wohneinheiten ist in der beabsichtigten Anpassung des Stadtumbaukonzeptes zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes wurde für den Stadtteil Süd ein vertiefendes Teilraumkonzept erstellt, welches im Bereich der Einmündung der Sonnenallee in die Konstantin-Ziolkowski-Allee den Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt. Für die Fläche westlich der Einmündung war im Rahmen dieses Konzeptes die Empfehlung gegeben worden, hier ebenerdig ca. 85 Stellplätze für die anliegenden Nutzer zu errichten. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde diese Empfehlung geprüft, jedoch aus städtebaulichen und funktionellen Gründen, sowie wegen des notwendigen Flächenerwerbs und der gleichzeitigen planungsrechtlichen Entwertung bisheriger Bauflächen nicht als Festsetzung übernommen.

Mit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und spezieller Vorgabe von Baulinien und Baugrenzen soll dem exponierten Standort in städtebaulicher Hinsicht besser Rechnung getragen werden.

Übernommen wurde die Empfehlung, die östlich der Einmündung Sonnenallee in die Konstantin-Ziolkowski-Allee gelegenen Fläche für eine mehrebnige Stellplatzanlage freizuhalten, um den Fehlbedarf des Gebietes (auch nach dem Stadtumbau) zu reduzieren.

Weiterhin übernommen wurde die Zielsetzung im Bereich des Garagenstandortes Kometenring/Kosmonautensteig nach 2010 eine Wohnbebauung (Eigenheime) anzustreben. Die Fläche wird im Teilraumkonzept Süd des Stadtumbaukonzeptes als "potentielle Erweiterungsfläche für eine Wohnbebauung" dargestellt. Vor Inanspruchnahme der Flächen (Eigentümer des Grundstücks ist die Stadt Frankfurt (Oder)) sind die entsprechenden Regelungen mit den Garageneigentümern zu treffen.

Das Planungsgebiet ist (wie bereits unter 1. ausgeführt) zusammen mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet Kopernikusstraße/ Südring als eines der **Modellvorhaben für das Forschungsfeld „Schadstoffminderung im Städtebau“** des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau sowie der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung entwickelt worden. Das Modellvorhaben zielte dabei insbesondere auf die Erarbeitung von Maßnahmen zur Schadstoffminderung bei der Siedlungsplanung und im Neubau. Das Modellvorhaben lief von Dezember 1994 bis Juni 1997.

Zu diesem Vorhaben wurde auch ein auf 10 Teilnehmer beschränkter **städtebaulicher Ideenwettbewerb** durchgeführt (November 1994 bis April 1995). Aus diesem ging der Entwurf des Architekturbüros Schuster Frankfurt (Oder) mit dem 1. Preis hervor.

Das Architekturbüro des Wettbewerbssiegers erarbeitete in der Folge **einen städtebaulichen Rahmenplan**, der die Hinweise des Preisgerichtes aufgegriffen und hinsichtlich der Erschließung und Grünstruktur auf Grundlage der Bestandserfassung den Entwurf optimiert hat.

Das als Basis für die Änderungen am Bebauungsplanes erstellte **städtebauliche Konzept** wurde im Rahmen dieser 3. Änderung des Entwurfs grundlegend überarbeitet.

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mit Schreiben vom 30.08.1996, 30.07.1997 und 24.04.2003 die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

Die Forderungen, Anregungen und Empfehlungen der gemeinsamen Landesplanungsabteilung werden in der Bebauungsplanung vollständig berücksichtigt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben der Regionalen Planungsstelle vom 22.08.1996, 14.08.1997 und 08.04.2003 die Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung bestätigt. Die in dem am 26.11.2001 durch die Regionalversammlung als Satzung erlassenen Regionalplan enthaltenen Inhalte gelten als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und sind bei Abwägungsentscheidungen berücksichtigungspflichtig.

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß Z 1.2 (3) LEP I als Oberzentrum festgelegt. Sie besitzt damit gemäß § 9 (3) LEPro, § 16 (2) LEPro, Z 1.1.6 LEP GR-Entwurf, Z 1.3.11 RegPI und G 1.3.12 RegPI eine überörtlich bedeutsame Versorgungs-, Wohn- und Gewerbefunktion.

Der im Zuge der Erweiterung von 2,4 ha Wohnentwicklungsflächen zu Lasten von Gemeinbedarfs- und Grünflächen im FNP vorgesehene B-Plan von insgesamt 22,5 ha wird in der Festlegungskarte des Regionalplans als Allgemeine Siedlungsfläche dargestellt.

Mit der Befürwortung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans durch Stellungnahme der Regionalen Planungsstelle vom 20.03.2003 entspricht das Vorhaben des Bebauungsplans "Römerhügel" den regionalen Erfordernissen der Raumordnung.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Übergeordnete Zielstellung für das Bebauungsplangebiet ist es, eine ehemals militärisch genutzte Liegenschaft im Sinne der „Leitlinien für Konversion“ des Landes Brandenburg einer zivilen Nutzung zuzuführen.

Während der lang anhaltenden Phase militärischer Nutzungen war der „Römerhügel“ innerhalb der Stadt Frankfurt (Oder) praktisch für die Bevölkerung eine weitgehend tabuisierte Enklave, deren Entwicklung von der übrigen Stadt nahezu völlig abgekoppelt war. Ziel der angestrebten umfassenden Neuordnung ist daher eine Eingliederung in das Stadtgebiet in funktionaler, struktureller und baulicher Hinsicht.

Auf dem Standort soll ein attraktiver und qualitativ hochwertiger Wohnungsbaustandort unter Nutzung energiesparender Bauweisen entstehen. In Verbindung mit den energiesparenden Bauweisen kann durch eine Konzentration der Bebauung und damit auch der notwendigen Erschließung der Anteil versiegelter Flächen minimiert werden und gleichzeitig ein ökologisch hochwertiges, vernetztes System unterschiedlicher Grün- und Freiflächen mit optimalen Flächengrößen für die unterschiedlichsten Nutzungsansprüche (Biotop- und Artenschutz, Sport und Spiel, Kurzzeiterholung etc.) entstehen.

Die im Laufe der Entwicklung des Wohngebietes eingetretene Wandlung zu einem Standort des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser in verschiedenen Formen) ist den Veränderungen des Wohnungsmarktes und der Wohnungsnachfrage geschuldet. Die Stadt will mit dieser stadtstrukturell günstig gelegenen Fläche ein attraktives Angebot unterbreiten, um bauwillige Bürger in ihrem Territorium zu halten und neue Angebote für einen eventuellen Zuzug zu unterbreiten.

Insofern ist das Ziel der Planung trotz des hohen Wohnungsleerstandes in den industriell errichteten Wohngebieten gerechtfertigt. Das Stadtumbaukonzept (Teilkonzept Süd) folgt diesem

Ziel und bestätigt den Standort Römerhügel als auch zukünftig wichtigen Standort für den Eigenheimsektor .

Mit der Planung kann auch eine bisher fehlende Fußwegeverbindung im Grünsystem der Stadt Frankfurt (Oder) aus dem Bereich Baumschulenweg in den angrenzenden Landschaftsraum innerhalb des Grünsystems im Plangebiet hergestellt werden.

Aufgrund der Entwicklung stabiler Vegetationsbestände kann neben einer ungestörten Bodenentwicklung auf diesen Flächen auch eine Klimamilderung (durch Windberuhigung und Erhöhung der Verdunstungskühle) erreicht werden. Mit entsprechenden städtebaulichen Akzenten kann der Römerhügel im Landschaftsbild noch besser ablesbar gestaltet werden. Der Erholungswert nimmt nach der Fertigstellung der geplanten Grün- und Freiflächen deutlich zu.

Durch die Neubebauung wird sich das Planungsgebiet letztendlich deutlich von seinem sehr heterogenen Umfeld abheben. Dennoch soll kein Fremdkörper entstehen. Vielmehr strebt die Stadt Frankfurt (Oder) die Entwicklung eines Wohnquartiers mit starken Verflechtungen vor allem zu den angrenzenden Gebieten des industriellen Wohnungsbaus sowie zum neu entstandenen Stadtteilzentrum an der Leipziger Straße an.

Weitere wesentliche Ziele bestehen in der Berücksichtigung der Grundsätze für die „Schadstoffminderung im Städtebau“. Diese Ziele sind im Einzelnen:

- kurze Wege zwischen den verschiedenen städtischen Funktionen durch sinnvolle Nutzungszuweisungen und Ausweisung eines eigenständigen Fußgänger- und Radwegenetzes,
- verkehrsarme Erschließung und Vermeidung von Durchgangsverkehr,
- Wohnungsneubau als kosten- und flächensparendes Bauen mit Berücksichtigung ökologischer Aspekte, hier vor allem durch einen hohen Anteil an Reihenhausbau,
- günstige energetische Situation durch sinnvolle Bebauungsstrukturen (bestmögliche passive Sonnenenergienutzung durch Südausrichtung der Bebauung und kompakte Bauweise),
- Möglichkeiten zur Nutzung von Sonnenenergie (primär und sekundär),
- Beheizung der Gebäude durch Fernwärme oder Erdgas.

Mit dem Bebauungsplan sollen die verkehrlichen Anbindungen in nördlicher und südlicher Richtung an das übergeordnete Straßennetz funktionell und gestalterisch gesichert werden. Dabei sollen die angrenzenden Flächen einer Neuordnung unterzogen und Flächen für den ruhenden Verkehr festgeschrieben werden.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept³

Im Rahmenplan zum Wohngebiet „Römerhügel“ wurde das städtebauliche Konzept durch den Verfasser wie folgt formuliert:

Elemente einer rationellen Gartenstadtstruktur mit hochintegriertem städtischem Wohnen, den markanten topografischen Besonderheiten und den vorhandenen Stadt- und Landschaftsräumen im Umfeld harmonisch zu verbinden, war der Hauptgedanke der Entwurfs- und Planungsarbeit.

³ Quelle: Architekturbüro Schuster Frankfurt (Oder), Juni 1996

Der Schwerpunkt der Baumasse liegt auf dem Hauptplateau des Römerhügels, wobei Bebauungsstrukturen und Stadträume aus der Ausrichtung auf die Plateauachse und der Verzahnung mit den vorhandenen Wohnstrukturen im Süden abgeleitet sind.

Nach Osten hin, an der Hangkante mit Orientierung auf das Stadtzentrum markiert eine eigenständige Ausformung den „Römerhügel“ und öffnet sich gleichzeitig für den weiten Blick. Die bauliche Steigerung der Höhenentwicklung und die räumliche Führung zu Standpunkten mit Sichtbeziehungen in die Stadt und die Landschaft bilden eine Einheit.

Nach Norden und Westen wird die Bebauung in eine garten- und landschaftlich orientierte, die Geländebesonderheiten begleitende und den Erschließungswegen folgende Struktur übergeleitet. Vorhandene landschaftliche Gegebenheiten, erhaltenswerte Grünflächen und Gehölzbestände werden zur Ausbildung unverwechselbarer und ablesbarer städtebaulicher Räume in das Konzept einbezogen.

Die Ausprägung eines zentralen Grünzuges, der die Gemeinbedarfsfunktionen im zentralen Bereich mit den Sport- und Freizeitflächen verbindet, gleichzeitig einen übergeordneten städtischen Fuß- und Wanderweg aufnimmt, wird zum zentralen Thema der Freiraumgestaltung.

Ein verbindender struktureller Leitgedanke im Wechselspiel mit einer logischen Differenzierung der Wohn- und Bauformen trägt wesentlich zur Identifikation der neuen Bewohner mit ihrem zu Hause bei und kann gleichzeitig den Qualitätssprung zum angrenzenden „Komplexen Wohnungsbau“ bieten. Straßen- und Freiräume erhalten ihre individuelle Fassung mit Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern, partiell auch mit niedriggeschossigen Mehrfamilienhäusern. Der Umfang an Geschoßwohnungsbau wurde aufgrund der aktuellen Entwicklung von Bevölkerungszahlen und Wohnungsmarkt zugunsten des Anteils an Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einzelhäusern eingeschränkt. Um eine hohe städtebauliche Dichte zu erreichen, wurden konkrete Baufenster definiert und für bestimmte Bereiche Ober- und Untergrenzen für die Geschossigkeit festgesetzt. Die kompakte Wohngebiets- und die rationelle Erschließungsstruktur garantieren Maßstäblichkeit, Wirtschaftlichkeit und damit die Umsetzung der Ziele des experimentellen Wohn- und Städtebaus (ExWost).

Für das Gesamtgebiet ist die Errichtung von ca. 490 Wohnungen (Wohneinheiten - WE) geplant. Diese untergliedern sich nach gegenwärtigen Annahmen in folgende Haus- bzw. Wohnformen:

Einfamilien-Reihenhaus/-Kettenhaus:	358 WE
Einfamilien-Doppelhaus:	24 WE
Einzelstehendes Einfamilienhaus:	24 WE
Wohnungen in Mehrfamilienhäusern / Geschoßwohnungen:	84 WE

Die Bildung von klar abgegrenzten Baufeldern und abgrenzbaren Bauabschnitten (3-4 Bauabschnitte - s.8.2) soll die Realisierung in verschiedenen Zeitabschnitten und durch unterschiedliche Investoren ermöglichen. Dabei sind letztlich im Rahmen der getroffenen Festsetzungen auch Abweichungen von den vorgenannten Anteilen der einzelnen Hausformen möglich.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kita sind im Plangebiet aufgrund der im südlich gelegenen Wohngebiet vorhandenen Angebote und deren z.T. geringer Auslastung nicht erforderlich. Die ehemalige Kita am Kometenring/Kosmonautensteig wird bereits seit längerem nicht mehr für diese Zwecke genutzt und ist deshalb in die Planung ergänzend aufgenommen worden. Vor einer mittelfristigen Inanspruchnahme dieser Fläche für den Wohnungsbau ist der Freizug des Gebäudes unter Umsetzung der derzeitigen Nutzer (Vereine) vorzunehmen.

Im Zusammenhang mit der Einbeziehung der ehemaligen Kita in die Wohngebietsentwicklung ist aus städtebaulichen und funktionellen Gründen auch die Einbeziehung der westlich davor liegenden Garagen unumgänglich und in die Planung als mittelfristige Erweiterungsmöglichkeit der Wohnbaufläche aufgenommen worden. Dies ist insbesondere aufgrund der exponierten Lage des Standortes im Eingangsbereich des Wohngebietes notwendig.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen für die Wohnbebauung werden als WA 1 bis 35 – allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen, wobei auch andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen – bis auf die unter der Festsetzung 1.1 ausgeschlossenen – möglich sind.

Textfestsetzung 1.1 : *In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.*

Begründung : Am Standort Römerhügel sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden, da diese dem städtebaulichen Konzept widersprechen. Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen außerdem der Vermeidung von hohem Verkehrsaufkommen und damit der Sicherung der Wohnqualität in den Mischgebieten. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind ausreichend freie Flächen in Gewerbe- und Mischstandorten im nahen Umfeld vorhanden.

Textfestsetzung 1.2 : *In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen sowie Carports gem. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen der Baulinie und öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 6,00 m zu diesen Verkehrsflächen nicht zulässig. Die Herstellung von Stellplatzanlagen in Form von Tiefgaragen, überdachten Stellplatzanlagen oder Vergleichbarem außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14, 15, 31, 34 und 35 zulässig.*

Begründung : Ein wichtiges Grundprinzip der städtebaulichen Planung am Römerhügel, abgeleitet aus den Erfordernissen des kosten- und flächensparenden Bauens, aus den Zielen des experimentellen Wohn- und Städtebaus und aus dem Anspruch der eigenständigen Gestaltqualität des Wohngebietes, ist die Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in Garagen im Gebäude oder in städtebaulich integrierten Stellplatzanlagen im Quartier. Das parkende Auto soll nicht in den öffentlichen und gemeinschaftlich zu erlebenden urbanen Räumen in Erscheinung treten und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen. Die komplette Neuanlage eines Wohngebietes bietet die reale Chance dafür. Die Einschränkungen einer kompromißlosen Realisierung dieses Prinzips entstehen aus der wirtschaftlich notwendigen Reduzierung des Mehrfamilien- und Geschößwohnungsbaus in nahezu geschlossenen Quartieren zugunsten von Baulandflächen mit Reihen-, Ketten-, Doppel- und Einzelhäusern. Die in das Gebäude integrierte Garage weicht aus Kostengründen der „externen“ Garage, dem Carport oder dem offenen Stellplatz. Die Festsetzung im Satz 1 dient dem Ziel, diese Anlagen nicht in den wichtigsten öffentlichen Räumen, also zwischen Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen sondern zwischen den Gebäuden oder im Hofbereich zu errichten.

Für die im Satz 2 der Festsetzung genannten Wohngebiete soll als Ausnahme die Möglichkeit geboten werden, die Stellplätze in geeigneten Anlagen im Quartierhof oder auch angrenzend an die öffentliche Räume unterzubringen, da hier kompaktere Bauweisen und höhere Wohndichten erzielt werden sollen. Die Einhausung soll dazu dienen, die Wohn- und Aufenthaltsqualität nicht wesentlich zu beeinträchtigen.

Wegfall der Fläche für Gemeinbedarf (Planzeichnung Teil A):

In den vorangegangenen Planständen zum Bebauungsplanentwurf war in zentraler Lage an der Planstraße 3 und unmittelbar angrenzend an die geplanten Grünraum eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die sozialen Zwecken vorbehalten sein sollte. Hier sollte die Errichtung eines Gemeindezentrums als Kommunikationspunkt mit Räumen für die Kinder-, Jugend- und Seniorenbetreuung sowie Vereine usw. ermöglicht werden. Da inzwischen das Stadtteilzentrum für den Südwesten der Stadt realisiert wurde und dort und im nahen Umfeld ausreichend soziale Einrichtungen vorhanden sind, bzw. ausreichend Potential an leerstehenden Gebäuden und Räumen besteht, wurde diese Fläche zu Teilen in das Allgemeine Wohngebiet integriert, auch mit dem Ziel, den Anteil an Nettobauland allgemein zu erhöhen und den Standort damit wirtschaftlicher

zu machen. Der größere Teil der Fläche allerdings wird nunmehr - im Ausgleich zu Erweiterungen der Baulandflächen an anderer Stelle - den öffentlichen Grün- und Freiflächen zur Verfügung gestellt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (nur für Gemeinbedarfsfläche) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierzu werden Festsetzungen in der Planzeichnung und als textliche Festsetzungen getroffen.

Die GRZ in den einzelnen Baufeldern variiert von 0,3 bis 0,6. Die über der Obergrenze des § 17 BauNVO liegende Festsetzung der GRZ von 0,6 in den WA 8, WA 9, WA 14, WA 15 und WA 35 ist aus städtebaulichen Gründen notwendig und geht aus dem Ergebnis des Städtebaulichen Wettbewerbs hervor. Mit dieser kompakten Bebauung soll der neu zu gestaltende „Wohngebietseingang“ im Bereich K.-Ziolkowski-Allee und ein urbaner zentraler Bereich innerhalb des Gebietes geschaffen werden. Außerdem entspricht die kompakte Bebauung den Anforderungen der Schadstoffminderung (vergleichsweise geringer Energieverbrauch). Die relativ hohen GRZ-Festsetzungen bedeuten hier keine Minderung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung, da die bauliche Dichte vollständig durch den hohen Anteil umgebender Grünflächen kompensiert wird.

Zur Durchsetzung des städtebaulichen Entwurfs und der gewünschten kompakten Bebauung wurden teilweise die Vollgeschosse zwingend bzw. als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Demgegenüber wurde zur Begrenzung der Höhenentwicklung insbesondere in den Randbereichen die Anzahl der Vollgeschosse nur als Höchstmaß festgeschrieben.

Im Einmündungsbereich Sonnenallee/K.-Ziolkowski-Allee wurde abweichend im WA 35 das Höchstmaß von 5 Vollgeschossen ermöglicht, da die umliegende Bebauung solch eine Höhe aufweist und eine städtebauliche Betonung des Kreuzungsbereiches erreicht werden soll.

Textfestsetzung 2 : *Außer in den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14 und 15 darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze in Garagengeschoßen / Tiefgaragen über das festgesetzte Maß hinaus nicht überschritten werden.*

Begründung : Die Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf die in der Planzeichnung als Obergrenzen definierten Werte - diese liegen teilweise sogar unter den nach Baunutzungsverordnung zulässigen Werten - dient der Gewährleistung eines hohen Durchgrünungsgrades der einzelnen Wohnquartiere und damit der Durchsetzung der grünordnerischen Ziele und der Minimierung von kostenintensiven Ausgleichsmaßnahmen an externen Standorten.

Mit dem Ausschluss der nach § 19 Abs.4 möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche soll in der überwiegenden Zahl der Wohngebiete die Versiegelung der Flächen eingegrenzt werden. Die Wohngebiete WA 8, 9, 14 und 15 sind von dieser Festsetzung ausgenommen, da sie aufgrund ihrer zentralen Lage in kompakteren Baustrukturen geplant werden und ohne die Überschreitungsmöglichkeit nur eingeschränkt realisierbar wären.

5.2.3 Bauweise, Stellung der Baulichen Anlagen

Die zulässige Bauweise wurde entsprechend des Städtebaulichen Rahmenplanes als offen oder als Hausgruppen bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen, festgesetzt. Die abweichenden Bauweise a und a1 zielen auf den angestrebten kompakten und geschlossenen Charakter der Bebauung und der städtebaulichen Räume.

Innerhalb der Bauflächen wurde die überbaubaren Flächen durch Baulinien und Baugrenzen in enger Anlehnung an die beabsichtigte städtebauliche Figur festgesetzt. Dabei definieren die Baulinien die einzuhaltenden Baufluchten und Eckpunkte an den öffentlichen Straßenräumen, die Baugrenzen die maximale rückwärtige Ausdehnung der Bebauung.

Textfestsetzungen 3.1 : *In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Vortreten von Gebäudeteilen, und zwar für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen, Terrassen und architektonische Gliederungen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu 1,50m, auf maximal 50 % der Gesamtfassadenlänge zulässig.*

Begründung : Die Festsetzung soll einen architektonisch-gestalterischen Freiraum bei der Gebäudeplanung erlauben, ohne dass die städtebauliche Gesamtfigur wesentlich verändert wird. Das Vortreten von Gebäudeteilen für Treppentürme, Aufzugsschächte, Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen und Terrassen sowie architektonischen Gliederungselementen bis zu 1,50 m für maximal 50 % der Gesamtfassadenlänge vor die Baugrenze wird ermöglicht, da dies im wesentlichen die Rückseiten der Gebäude betrifft und die städtebauliche Gesamtlösung des Gebietes nicht negativ beeinträchtigt wird.

Textfestsetzungen 3.2 : *In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Zurücktreten von Gebäudeteilen, wenn ihre Breite nicht mehr als 5 m beträgt und ihre Gesamtbreite ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet, hinter die festgesetzte Baulinie bis zu 1,50 m zulässig.*

Begründung : Mit dieser Festsetzung wird ein Zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen von kleiner als 5 m und weniger als ein Drittel der Fassadenlänge hinter die Baulinien gestattet, da hierdurch die beabsichtigte städtebauliche Gestaltung der öffentlichen Straßenräume nicht wesentlich beeinträchtigt und der Gestaltungsspielraum für die Gebäudeplanung erhöht wird.

5.2.4 Verkehrserschließung⁴

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden für das Wohngebiet „Römerhügel“ verkehrliche Untersuchungen zur Umsetzung von Leitlinien zum stadtvträglichen Verkehr durchgeführt. Diese beziehen sich aufgrund der Wechselwirkung des Wohngebietes „Römerhügel“ zum umliegenden Stadtgebiet nicht ausschließlich auf das Planungsgebiet, sondern auch auf die angrenzenden Straßenzüge. Aus diesem Grund wurden verschiedene Varianten zur Verkehrsberuhigung im Wohngebiet und deren verkehrliche Wirkungen sowohl auf dem inneren als auch auf dem äußeren Hauptstraßennetz untersucht.

Im Ergebnis der verkehrlichen und verkehrswirtschaftlichen Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die Umsetzung des 3-stufigen Konzeptes der Verkehrsberuhigung bei Sperrung des mittleren Netzabschnittes für den Motorisierten Individualverkehr (MIV) (Bus, Versorgungs- und Sonderfahrzeuge Durchfahrt erlaubt) und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h die wirkungsvollste Maßnahme zur Vermeidung von Durchgangsverkehr und Reduzierung des Binnenverkehrs innerhalb des Wohngebietes darstellt, während die ÖPNV-Erschließung nicht beeinträchtigt wird. (Planzeichnung in Verbindung mit Textfestsetzung 4.1)

Dementsprechend soll die Erschließung des Wohngebietes „Römerhügel“ über eine im Nordwesten in die Nuhnenstraße / Kopernikusstraße und im Süden in den Kosmonautensteig bzw. in die Ziolkowski-Allee einbindende Hauptsammelstraße erfolgen (Festsetzung von Straßenverkehrsflächen in der Planzeichnung), die in ihrem mittleren Netzabschnitt für den motorisierten Individualverkehr gesperrt ist (Festsetzung Planstraße 4 besondere Zweckbestimmung Busschleuse). In den Planstraßen 1, 2a, 2b, 3a, 5 und 6 ist der Begegnungsfall Bus/Bus mit 6,00 m zu gewährleisten.

Eine direkte Erschließung der einzelnen Wohnquartiere erfolgt über Sammelstraßen bzw. Anliegerwege, die in ihrer baulichen Gestaltung der angestrebten Verkehrsberuhigung Rechnung tragen müssen (geringe Querschnittsbreiten, optische Einengungen, Mischverkehrsflächen). Entsprechend wurden die Planstraßen 1 - Sonnenallee, 2a und 2b - Am Großen Stern und die Planstraße 5 als Straßenverkehrsflächen und die restlichen Planstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen.

⁴ Quelle: Verkehrskonzept, Ansorge & Partner, April 1996.

Die ursprünglich geplante nordwestliche Anbindung des Wohngebietes an den Damaschkeweg wurde zugunsten einer direkten Anbindung an die übergeordnete Kopernikus- / Nuhnenstraße aufgegeben. Die direkte Anbindung an die Kopernikusstraße, gegenüber der alten Nuhnenstraße ist verkehrstechnisch rationeller (nur ein Knotenpunkt als Kreisverkehrslösung) und berücksichtigt aktuelle Entwicklungen in der Verkehrsplanung (Fortführung als sog. „Nordspange“ nach Westen zum ETTC unter Berücksichtigung des Bürgerdialogs zur Linienbestimmung "Nordspange Frankfurt (Oder)" - ein Planverfahren zur Trassenfestlegung steht noch aus). Dem Bebauungsplanentwurf liegt in diesem Bereich eine ergänzende Fachplanung zugrunde.

Die ursprünglich geplante Korrektur der südlichen Straßenanbindung in die K.-Ziolkowski-Allee wäre nicht ohne umfangreiche bauliche Veränderungen und zusätzlichen Grunderwerb realisierbar. Die Sonnenallee hätte in westlicher Richtung bis in Höhe Einmündung Juri-Gagarin-Ring / K.-Ziolkowski-Allee verschwenkt werden müssen, so dass eine Kreuzung entsteht. Das diese geänderte Anbindung außerdem auf privaten Grundstücken läge, wurde aus Effektivitätsgründen in der geänderten Planung auf einen Ausbau der bestehenden Anbindung Sonnenallee / K.-Ziolkowski-Allee zurückgegangen. Diese Lösung wird auch als versetzte Einmündung gegenüber dem Juri-Gagarin-Ring für die zu erwartenden Belegungszahlen der Straßenzüge als ausreichend eingeschätzt.

Der Johannes-Kepler-Weg und die P.-Beljajew-Straße werden neu an die Sonnenallee angebunden. Eine Änderung der Verkehrsregelung ist an diesen Knoten nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan wurden neben den Erschließungsstraßen Fuß- und Radwege (zum Teil befahrbar) festgesetzt, um die Hauptfußgängerbeziehungen innerhalb des Gebietes und zu den angrenzenden Bereichen zu sichern.

Textfestsetzung 4.1 : *Die Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Busschleuse ist nur durch Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs, durch Fußgänger und Radfahrer zulässig.*

Begründung : Trotz der Sperrung für den motorisierten Individualverkehr soll eine Überfahrt bzw. die Durchlässigkeit der Busschleuse neben dem Öffentlichen Personennahverkehr für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet bleiben, um die einzelnen Bauabschnitte des Gebietes zu verbinden.

Textfestsetzung 4.2 : *Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.*

Begründung : Die Festsetzung dient der Umsetzung der mit § 6 Absatz 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) gegebenen Möglichkeiten, mit dem Bebauungsplanverfahren als förmlichem Verfahren aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften die öffentliche Widmung der geplanten Straßen zu regeln und damit die gesonderte Widmungsverfügung vorwegzunehmen. Von dieser Festsetzung auszuschließen sind die bereits gewidmeten Straßenzüge.

Nach der in § 3 BbgStrG vorgegebenen Einteilung nach Straßengruppen handelt es sich um Gemeindestraßen. Baulasträger wird die Stadt Frankfurt (Oder). Sie hat die Überlassung für den öffentlichen Verkehr, die Straßengruppe und den Widmungsinhalt öffentlich bekannt zu machen.

Mit der Widmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Gemeindestraßen sollen die Zufahrten für die angrenzenden Grundstücke gesichert werden. Der Vollzug der Widmung mit dem Bebauungsplanverfahren ist nach dem Bbg. Straßengesetz möglich und erspart auch hier ein gesondertes Widmungsverfahren.

5.2.5 Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

Zur Erhöhung der Wohnqualität im Bereich des Mehrfamilienhausbaus des Wohngebietes WA 35 und der benachbarten Wohnanlagen sind Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen vorgesehen und als entsprechende Fläche in der Planzeichnung festgesetzt. Dies ist begründet in der exponierten Lage dieses Gebietes am Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet.

Für die anderen Wohngebiete soll die Unterbringung der Stellplätze nach den geltenden Bestimmungen der Brandenburgischen Bauordnung jeweils grundstücksbezogen vorwiegend in Einzelgaragen oder in den Gebäuden erfolgen.

Östlich der Einmündung der Sonnenallee in die K.-Ziolkowski-Allee ist entsprechend der Empfehlung des Stadtumbaukonzeptes (Teilraumkonzept Süd) eine Fläche für die Errichtung einer mehrebnigen Stellplatzanlage (Parkpalette oder Parkhaus) festgesetzt.

Die Festsetzung dieses besonderen Nutzungszwecks der Fläche - und damit der Ausschluss anderer Nutzungen - erfolgt auf der Basis des § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB und soll der Deckung des im Teilraumkonzept auch nach dem Rückbau von Wohnbeständen im Plattenbaugebiet Süd prognostizierten Stellplatzdefizits dienen. Sie ist zusätzlich begründet in der verkehrstechnisch günstigen Lage des Standortes und seiner für andere Nutzungen ungünstigen Rahmenbedingungen.

Soweit die Ein- und Zufahrten zu den Stellplätzen oder Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist diese Lage verbindlich.

5.2.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Schutz vor Luftverunreinigungen

Textfestsetzung 4.3 : *Die Flächen A (WA 20) und B (WA 31) sind mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.*

Begründung : Zur Sicherung der übergeordneten Fuß- und Radwegeverbindungen aus dem Bereich Baumschulenweg in die Alte Nuhnenstraße sowie zum Aussichtspunkt am Endpunkt der Hauptachse des Wohngebietes (Am Großen Stern bis Planstraße 14a) aber auch zur Sicherung der Anbindung an das städtische Mediennetz wurden in den Wohngebieten WA 20 und 31 teils zeichnerische und teils textliche Festsetzungen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen.

Textfestsetzung 4.4 : *Zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 8 und 14 sowie zwischen WA 9 und 15 wird ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Fahrrecht zugunsten der Anwohner der jeweilig angrenzenden Baufelder festgesetzt.*

Begründung : Zur Sicherung von Fußwegeverbindungen in die öffentlichen Freiflächen wurden zwischen den Wohngebiete WA 8 und 14 sowie WA 9 und 15 zeichnerische und textliche Festsetzungen für Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit ausgewiesen. Gleichzeitig wird ein Fahrrecht für die Anwohner der genannten Gebiete festgesetzt, um diesen die Möglichkeit der Erschließung der Garagen in den Hofbereichen einzuräumen.

5.2.7 Vorkehrungen zum Schutz vor Luftverunreinigungen und Immissionsschutz

Aufgrund der besonderen Orientierung des Bebauungsplans auf Schadstoffminderung soll die Verwendung schadstoffarmer Heizungssysteme im Planungsgebiet vorgeschrieben werden.

Textfestsetzung 5.1 : *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte von Schwefeloxid (SO_x), Stickstoffoxid (NO_x) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Erdgas sind. Die Verwendung von Fernwärme ist zulässig.*

Begründung : Die Verwendung von Erdgas und anderen Brennstoffen unter bestimmten Voraussetzungen ist als Abweichung von der Fernwärmesatzung der Stadt zulässig und bestätigt durch Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen. Dadurch soll die Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von der Größe der zu versorgenden Standorte hinsichtlich Gas-,

Fernwärme oder alternativer Energieträger für den jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer ermöglicht werden. Die Einschränkungen hinsichtlich Emissionen der alternative Energieerzeugungsanlagen begründen sich aus der Lage des Gebietes und den daraus resultierenden mikroklimatischen Bedingungen zur Durchlüftung der Quartiere. Diese Festsetzung ist zur Vermeidung von gegenseitiger Beeinträchtigung bei der teilweise hohen Wohndichte erforderlich und steht in direktem Zusammenhang mit dem Ziel der Schadstoffminderung im Gebiet.

Das Planungsgebiet ist hinsichtlich der Immissionsbelastungen als unproblematisch einzustufen. Lediglich zur Kopernikusstraße hin werden Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm für erforderlich gehalten, die mit einer textlichen Festsetzung umgesetzt werden sollen.

Textfestsetzung 5.2 : *Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß an der straßenzugewandten Seite der Kopernikusstraße von 45 dB aufzuweisen. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr.5 DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau") zu führen.*

Begründung : Die Kopernikusstraße im Westen des Plangebietes ist durch vorhandenen Verkehr stärker belastet. Ihr kommt auch zukünftig die Funktion einer Hauptverkehrsstraße zu, eine begrenzte Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist zu erwarten. Mit der Textfestsetzung soll eine Vorgabe für die technische Gestaltung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen zu dieser Straße hin getroffen werden, welche die Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse in den Gebäuden sichert.

5.2.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich der Dachneigung, Dachterrassenzulässigkeit, Eingangsgestaltung und Gestaltung der Einfriedungen für ein einheitliches Bild des Wohngebietes und für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Textfestsetzung 6.1 : *Die Tiefe der Abstandsflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 12 wird auf das tatsächliche, im Bebauungsplan festgelegte Maß des Abstandes zwischen den Baulinien und den Grundstücksgrenzen festgelegt.*

Begründung : Die Festsetzung wurde für die besondere städtebauliche Struktur der Baufelder WA 1 bis 12 (1. Bauabschnitt) getroffen. Diese erzwingt aufgrund der geforderten klaren Randausbildung der Quartiere und der sehr intensiven Ausnutzung der zur Verfügung stehenden relativ kleinen Bauflächen eine sehr enge Stellung der Bebauung. Die angestrebte Grundstücksgliederung innerhalb des Gebietes erfordert eine Verringerung der nach § 6 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen für die Gebäude auf der Grundlage des § 81 Abs. 2 BbgBO.

Die Festsetzung der geringeren Tiefe der Abstandsflächen hat jedoch keine Beeinträchtigung des Brandschutzes, der Belichtung und der Belüftung zur Folge. Nachbarrechtliche Belange werden durch diese Festsetzung nicht unangemessen eingeschränkt.

Textfestsetzung 6.2 : *Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.2, 6.2, 7, 13, 17, 18, 19.1, 19.2, 20, 21.2, 22.2, 23.2, 27, 28, 29, 30 und 32 sind mit einer Neigung von 22° bis 45° zu errichten. Dachterrassen sind zulässig.*

Textfestsetzung 6.3 : *Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4, 5.1, 6.1, 8 - 10, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 14 - 16, 21.1, 22.1, 23.1, 24 - 26, 31 und 33 - 35 sind mit einer Neigung von 0° bis 35° zu errichten. Die Drempelhöhe über dem 1. Vollgeschoss darf max. 0,50 m betragen.*

Bauliche Änderungen und Erneuerungen an Gebäuden, die aufgrund früherer Festsetzungen des Planentwurfs nach § 33 BauGB genehmigt und errichtet wurden, sind abweichend von dieser Festsetzung ausnahmsweise zulässig.

Begründung zu den Textfestsetzungen : Die differenzierte Festsetzung der Dachneigung für bestimmte Wohngebiete ist aus den allgemeinen städtebaulichen Zielen abgeleitet. Im Gebiet sollen Bereiche mit stärker urbanem Charakter, in den Übergangsbereichen zum Geschößwohnungsbau der 80er-Jahre, an den Hauptzufahrts-/Sammelstraßen sowie im zentralen Bereich an der Hauptachse entstehen. Hier sind nur flach geneigte Dächer oder Flachdächer zulässig. Die notwendige Baumasse wird durch Mindestgeschoßzahlen erreicht (in der Regel mind. 2-geschossig). Die Festsetzung einer maximal zulässigen Drempehhöhe über dem 1. Vollgeschoss soll verhindern, dass Bauformen entstehen, in denen das 2. Vollgeschoss in einem überhöhten Drempegeschoss realisiert wird, da dies sowohl der architektonischen Gestaltung des Gebäudes, als auch der einheitlichen städtebaulichen Wirkung der zentralen Räume des Plangebietes abträglich ist.

In der 1. und 2. Änderung des Entwurfs zum Bebauungsplan war lediglich eine Festsetzung der Mindestanzahl von Vollgeschossen (überwiegend als Mindest- und Höchstmaß) und einer Dachneigung von 22° - 45° bzw. 40° - 60° vorgenommen worden, ausgehend von Vereinbarungen mit den Baurägern (hier im Bereich des 1. Bauabschnittes), lediglich Gebäude mit 2 normalen Vollgeschossen und flach geneigtem Dach zu errichten. Dies erwies sich in der Praxis als nicht ausreichend, da zumindest in einer Parzelle des WA 12.2 ein Bauantrag für ein Wohnhaus mit einem normalen Geschoss und einem Vollgeschoss im 45°-geneigten Dachgeschoss gestellt und nach § 33 BauGB aufgrund der bisherigen Festsetzungen genehmigt werden musste.

Die äußere Gestalt eines solchen "normalen" Einfamilienhauses entspricht jedoch nicht dem städtebaulich angestrebten urbanen Erscheinungsbild der zentralen Räume im Plangebiet, so dass mit dieser erweiterten Festsetzung diesem Ziel besser entsprochen werden soll. Für das bereits (im Vertrauen auf die bisherigen Festsetzungen des Planentwurfs) genehmigte Gebäude soll mit der Ausnahmeregelung im Satz 3 gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Bestands- und Vertrauensschutz gewahrt werden.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes wird durch diese Regelung nicht beeinträchtigt und das städtebauliche Ziel ist aufgrund der räumlichen Lage dieses Einzelfalls ebenfalls nur sehr geringfügig gestört.

In den übrigen Straßenabschnitten, in den Randgebieten im Übergang zur Landschaft, zu Grün- und Gartenflächen wird eine gartenstadttypische steilere Dachform gefordert. Das Ziel ist hier, auch bei eingeschossigen Gebäuden eine wirksame Kubatur und eine gebietsprägende einheitliche Ausformung der Wohngebietsränder zu erreichen. Erst das Zusammenspiel von städtebaulicher Struktur, Ausnutzung topographischer Gegebenheiten, Bauweise, Gebäudekubatur und Dachform gibt dem Standort den unverwechselbaren Charakter .

Textfestsetzung 6.4 : *Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderen als der Straße zugewandten Seiten des Gebäudes nicht zulässig.*

Begründung : Die straßenseitigen Haupteingänge sollen zur Differenzierung der Erdgeschoß- und Sockelzone der Gebäude beitragen und damit den Erlebniswert des Straßenraumes erhöhen. Außerdem wird damit der Flächenaufwand für Zuwegungen gering gehalten und es bleibt mehr Spielraum für Erholungs- und Grünflächen auf den kleinen Grundstücken.

Textfestsetzung 6.5 : *Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von geschnittenen oder freiwachsenden Hecken zulässig. Für alle sonstigen Abgrenzungen sind zusätzlich transparente Zäune ohne Mauersockel zulässig. Die Höhe aller Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Drahtzäune müssen eine Maschenweite von mind. 5 x 5 cm haben.*

Begründung : Da es städtebauliches Ziel ist, ein Wohngebiet mit differenzierten aber klar strukturierten und geordneten Gebäudeformen mit einem hohen Anspruch an die Qualität der öffentlichen Räume zu schaffen, wird eine möglichst einheitliche Einbindung der Vorgärten in den Straßenraum bzw. in die Freiflächengestaltung angestrebt. Die Einheitlichkeit und der Gartenstadtcharakter soll durch den Verwendung von Hecken an den Straßen erreicht werden. Dabei wird in Abwägung des Eingriffs in die Gestaltungsfreiheit des Privateigentums die Wahlmöglichkeit zwischen geschnittenen und freiwachsenden Hecken belassen und keine Einschränkung zur Art der Gehölze vorgenommen.

Für alle sonstigen Abgrenzungen wird unter Berücksichtigung eines gewissen Schutzbedürfnisses die zusätzliche Verwendung transparenter Zäune ohne Mauersockel zugelassen. Grundbestandteil der Festsetzung bleibt aber auch hier die zum Erreichen der angestrebten städtebaulichen Wirkung und aus ökologischen Gründen erforderliche Pflanzung von Hecken.

Durch die Beschränkung der Art und der Höhe der Einfriedungen soll die Wirkung der städtebaulichen Räume erhalten und der Blick auf die Gartenbereiche unverstellt bleiben, was in einem relativ dicht besiedelten Wohngebiet zur Erhöhung der städtebaulichen Gesamtqualität beiträgt. Die Festsetzung zur Maschenweite auf mindestens 5,0 x 5,0 cm begründet sich aus dem Artenschutz bestimmter Tierarten (z.B. Singvögel) und ist auf die Verwendung handelsübliche Ware für Maschendrahtzäune orientiert.

5.2.9 Öffentliche und private Grünflächen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der differenzierte Aussagen zu einzelnen Grünfestsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen trifft.

Zur Sicherung des Bedarfs an Grün- und Freiflächen im Wohngebiet wurden Flächen für Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen ausgewiesen. Dabei sollen die Spielplätze in unmittelbarer Wohnungsnähe für jüngere Kinder angelegt und der Spielplatz südlich des ehemaligen Sportplatzes als Bolz- und Tobefläche auf größere Kinder und Aktivitäten ausgerichtet werden. Der gesamte Sport- und Spielplatz-Bereich übersteigt den Bedarf des geplanten Wohngebietes „Römerhügel“ und baut dadurch gleichzeitig Defizite in den angrenzenden Wohngebieten mit ab. Auf die Gründe für den Verzicht auf die Festsetzung und die Wiederherstellung des ehemaligen Sportplatzes wurde bereits unter 3.1 Bezug genommen. Durch das insbesondere auch im südwestlichen Stadtgebiet vorhandene Angebot an Sportstätten und die hohen Sanierungskosten der Anlage wurde von einer Wiederherstellung Abstand genommen. Die Fläche wird der Erweiterung des Wohngebietes zur Verfügung gestellt.

Neben den öffentlichen Grünflächen wurden auch private Grünflächen und Gartenflächen ausgewiesen, die sich in den Randbereichen zur Wohnbebauung befinden. Entsprechend des Grünordnungsplanes wurden die Flächen am Rande des Plangebietes im Osten, Norden, Südwesten und Westen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Es wurden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Pflanzgebote von Einzelbäumen festgesetzt. Außerdem wurden der Erhalt von wichtigen Einzelbäumen und von ökologisch wertvollen Flächen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan vorgeschrieben.

Die Grünfestsetzungen als textliche Festsetzungen sind ebenfalls aus dem Grünordnungsplan übernommen worden und ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen. Neben den detaillierten Pflanz- und Gestaltungsgeboten der Festsetzungen 7.1 bis 7.7 sind Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz, des Bodenschutzes und der Entsiegelung und der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser auf den öffentlichen Flächen geregelt. Im Rahmen des Grünordnungsplanes wird nachgewiesen, dass das Vorhaben gemäß der Eingriffsregelung am Standort kompensierbar ist.

Textfestsetzung 7.1 : *Im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße 5 sind einreihig 27 Stk. Bäume der Baumart Winterlinde (*Tilia cordata*, 'Greenspire') als Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in einem Abstand von durchschnittlich 12 bis 15 m unter Freihaltung der Bereiche von Aufmündungen und Zufahrten in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe, die die Breite von 2 m nicht unterschreiten darf, zu pflanzen. Die Baumscheiben sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen.*

Begründung : Da die Bäume im Bereich der Verkehrsflächen aufgrund nicht genau bekannter Lage der Zufahrten zu den Grundstücken nicht zeichnerisch festgesetzt werden können, wird die textliche Form der Festsetzung gewählt. Die einheitlich festgesetzte Art und die Pflanzqualität soll den städtebaulichen Zusammenhang dieser Straße mit der 3reihigen Lindenallee an der Kopernikusstraße herstellen und einen einheitlichen Charakter der Baumreihe sichern. Die Festsetzung der Größe und der Begrünung der Baumscheibe ist notwendig, damit ausreichend

Lebensraum für die langfristig gesicherte Entwicklung des Straßenbaumes, der auch Ausgleichswirkungen hat, gesichert ist.

Textfestsetzung 7.2 : *Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind mittelkronige Bäume 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. Zusammenhängende lineare Pflanzungen im gesamten Plangebiet und zusammenhängende Pflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind mit jeweils einheitlichen Pflanzungen der nachfolgend genannten Arten anzulegen:*

- *Feldahorn (Acer campestre in Sorten),*
- *Scharlach-Roskastanie (Aesculus carnea ‚Brioti‘),*
- *Gelbe Roskastanie (Aesculus flava in Sorten),*
- *Einblättrige Esche (Fraxinus excelsior ‚Diversifolia‘),*
- *Amberbaum (Liquidambar styraciflua),*
- *Vogelkirsche (Prunus avium in Sorten),*
- *Blutpflaume (Prunus cerasifera ‚Nigra‘),*
- *Eberesche (Sorbus aucuparia in Sorten),*
- *Winterlinde (Tilia cordata ‚Rancho‘);*
- *Ulme (Ulmus hollandica in Sorten).*

Am Übergang von der Planstraße 3 zur Planstraße 4 sollen 10 Stieleichen (Quercus robur) entsprechend der Planzeichnung jeweils zu gleichen Teilen nordöstlich und südwestlich der Planstraße 4 gepflanzt werden.

Begründung : Die Festsetzung der Pflanzqualität für Baumpflanzungen in öffentlichen Flächen ist zum einen zur Sicherung einer einheitlichen Gestaltung und einheitlichen Entwicklung der Pflanzungen, zum anderen zum Schutz vor Vandalismus erforderlich (Bäume ab diesem Mindeststammumfang können nicht mehr einfach umgebrochen werden). Die Festsetzung der Größe und der Begrünung der Baumscheibe ist notwendig, damit ausreichend Lebensraum für die langfristige Entwicklung des Straßenbaumes, der auch Ausgleichswirkungen hat, gesichert ist. Die Festsetzung zur Pflanzung einheitlicher Baumarten je zusammenhängender Pflanzung (Baumreihen oder Baumgruppen / Baumtore) dient der Gestaltung des Erscheinungsbildes des Wohngebietes und der Identifizierung der Bewohner mit ihrem Wohnquartier. Hierbei ist auch ein einheitliches Gestaltungsschema (z. B. Markierung von Kreuzungen gebietsweit mit einer einheitlichen Baumart, einheitliche Verwendung von unterschiedlichen Baumarten im Wechsel) zulässig. Durch die Einschränkung der Artenauswahl soll die ausschließliche Verwendung der gewählten Arten in Abhängigkeit von deren Standortansprüchen gesichert und eine ggf. zu differenzierte oder zu eingeschränkte Gestaltung der Straßen- und Wegeräume vermieden werden. Die Eichengruppe am Übergang von der Panstraße 3 zur Planstraße 4 soll den ‚Römerhügel‘ im Landschaftsbild als landschaftstypisches Element betonen.

Textfestsetzung 7.3 : *Auf Flächen, die für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind (SPE1, SPE2 und SPE3), wird folgendes festgesetzt:*

SPE1 - Anlage von naturnahen Laubgebüsch mit Arten der Schlehen-Weißdorn-Gebüsche (Pruno spinosae-Crataegetum Hueck 1931) randlich der Fläche auf einer Länge von mindestens 300 m mindestens 3-reihig, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1 m, Entwicklung eines den Gebüsch vorgelagerten Staudensaumes trockener bis frischer Standorte in einer Breite von mindestens 5 m (Pflege durch Mahd alle 2 Jahre und Beräumung des Mähgutes nicht vor Mitte Oktober abwechselnd je Jahr auf ca. 50 % der Fläche) und Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren auf den verbleibenden Flächen;

SPE2 und SPE3 - Pflege und Entwicklung von Gras- und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte auf nicht überschirmten Flächen, langfristige Entwicklung von naturnahen Gehölzbeständen durch Förderung einheimischer Naturverjüngung zu Lasten nicht einheimischer Gehölze auf überschirmten Flächen, die Anlage eines bis maximal 1,5 m breiten Fußweges mit wasserdurchlässiger Flächenbefestigung ist zulässig;

SPE1 bis SPE3 - die Pflege von Gras- und Staudenfluren ist durch Mahd alle 2 Jahre jeweils im Wechsel auf 50 % der Fläche im Zeitraum Mitte bis Ende Juni und Beräumung des Mähgutes durchzuführen, Flächen für Regenwasserversickerung sind naturnah mit flachen Böschungen und

standortgerechten Gras- und Staudenfluren anzulegen, die Sicherung der Auslaufbauwerke und der Sickerschächte soll mit Lesesteinhaufen erfolgen.

Begründung : Die Flächen, die für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, sollen Ausgleichswirkungen für am Standort verloren gegangene Lebensräume haben. Insbesondere soll durch differenzierte Saumstrukturen und die konkrete Festsetzung der Mahdtermine Lebensraum für den Weißen Hartheuspanner (gefährdete Art, Raupenstadium von Juli bis Mai des folgenden Jahres, daher ist der Mahdtermin im Juni von hoher Bedeutung), aber auch Raum für standorttypische Biotoptypen (Gras- und Staudenfluren trockener bis frischer Standorte mit dem Potential zur Entwicklung von Halbtrocken- und Trockenrasen, Laubgebüsche trockener bis frischer Standorte mit einer typischen Artenzusammensetzung, naturnahe Baumbestände) bereitgestellt werden. Die unterschiedlichen Biotopstrukturen müssen, um die beabsichtigte Ausgleichswirkung zu erzielen, entsprechend gepflegt werden. Weiterhin wird bestimmt, dass in einigen Flächen Durchwegungen zulässig sind, damit wichtige vorhandene Wegebeziehungen erhalten bleiben und eine geordnete Durchquerung der ansonsten für Naturschutzzwecke benötigten Fläche gesichert werden kann. Ebenso werden Aussagen zur Gestaltung der Regenwasserversickerungsanlagen nötig, um den möglichst naturnahen Charakter entsprechend dem Potential dieser Flächen zu sichern und für den Biotop- und Artenschutz wirksame Ausstattungen in die Gestaltung zu integrieren (Lesesteinhaufen als bevorzugte Aufenthaltsbereiche für gebietstypische Vorkommen von Reptilien und potenzielle Vorkommen von Amphibien und Insektenarten).

Textfestsetzung 7.4 : *Auf Flächen, die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, wird die Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Bäumen überschirmt, mit einem Anteil an einheimischen und standortgerechten Gehölzen von mindestens 70 v.H. vorgeschrieben. Je m² zu bepflanzender Fläche soll ca. 1 Strauch unter Freihaltung der Baumstandorte gepflanzt werden.*

Begründung : Der hohe Anteil an einheimischen Gehölzen wird zur Sicherung der notwendigen Ausgleichswirkung festgesetzt. Der Flächenanteil für Ziergehölze soll für punktuell attraktiver gestaltete Abschnitte dienen. Eine Überschirmung der Flächen mit Bäumen ist möglich, Anteile werden jedoch nicht festgesetzt, da dies keine Auswirkungen auf die beabsichtigte Ausgleichswirkung oder die städtebauliche Gestaltung hat.

Textfestsetzung 7.5 : *Je Baugrundstück in Wohngebieten mit abweichender Bebauung und je angefangene 400 m² Baugrundstück in Wohngebieten mit offener Bebauung ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12 - 14 cm) oder Großstrauch (Endhöhe mindestens 3 m) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden.*

Begründung : Mit der Festsetzung von Pflanzungen auf den privaten Baugrundstücken soll ein Mindestanteil an Bäumen oder Großsträuchern im Plangebiet gesichert werden, die auch eine Ausgleichswirkung haben und für das Ortsbild des Baugebietes eine entscheidende Rolle spielen (Vermeidung von reinen Rasengärten). Sollten sich auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der geplanten Bepflanzung bereits Bäume oder Großsträucher befinden, können diese zur Minderung der Pflanzpflichten auf Antrag des Bauherrn angerechnet werden. Für die gewünschte Ausgleichswirkung ist es ohne Belang, ob die Gehölze auf dem Grundstück schon vorhanden sind oder erst neu gepflanzt werden, denn in der Eingriffsbilanzierung wird davon ausgegangen, dass der vorhandene Gehölzbestand beseitigt wird. Ist dies nicht der Fall (wurden Bäume und Großsträucher erhalten) so ist damit die gewünschte Ausgleichswirkung erreicht, weil der angenommene Eingriff nicht in vollem Umfang stattgefunden hat.

Textfestsetzung 7.6 : *Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den zu begrünenden Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen.*

Begründung : Zur Sicherung der Ausgleichswirkungen, der Aufwertung des Landschaftsbildes und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich Obst- und Gemüseanbauflächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was

dem vorhandenen und typischen Ortsbild erheblich entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück eingerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen). Bei Bäumen, die auf dem eigenen Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m² angerechnet werden, auch wenn der zu erwartende Kronendurchmesser 4,5 m übersteigt.

Beispiel: Für ein 400 m² großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,4 (ohne Einschränkung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 240 m² zulässig (160 m² entsprechend GRZ 0,4 und max. 50% Überschreitung dieser Fläche = 80 m² durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO, d.h. insgesamt 240 m²). Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 160 m². Davon sind gem. der Festsetzung 64 m² des Grundstückes mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen. Bei Bepflanzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von 2 m (typisch für eine freiwachsende Hecke) sind das schon 40 m². Kommen ein oder zwei (Obst-)Bäume dazu, ist damit die geforderte Begrünung schon erreicht. Die Festsetzung schränkt somit die private Verfügbarkeit der Grundstücksflächen nur im angemessenen Rahmen ein.

Textfestsetzung 7.7 : *Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Grundstücken gemäß § 8a Abs. 4 BNatSchG zugeordnet, auf denen der Anteil der überbauten Flächen gegenüber dem Bestand zur Zeit der Bestandserfassung im Jahr 1996 erhöht werden soll.*

Begründung : Zur Realisierung des angestrebten Ausgleichs der Eingriffe innerhalb des Plangebietes und zur Umsetzung der ökologischen und landschaftsgestalterischen Ziele ist eine konkrete Zuordnung der vorgesehenen Maßnahmen und Flächen zu den eingriffsverursachenden Grundstücken erforderlich. Zur Sicherung der Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aus der Eingriffsregelung resultieren und die auf den öffentlichen Flächen liegen, wird auf der Grundlage des genannten Paragraphen der entsprechende Kostenanteil je Baugrundstück ermittelt und die Finanzierung über eine noch zu erstellende Satzung gesichert.

Da die Folgen des Eingriffs in Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vollständig ausgeglichen werden können, ist ein Teil des Ausgleichs außerhalb des Plangebietes zu realisieren und durch einen Erschließungsvertrag zu sichern. Ein entsprechender Hinweis wurde dem Teil B (textliche Festsetzungen) hinzugefügt.

Hinweis : *Die für den Ausgleich bzw. Ersatz der aus der beabsichtigten Bebauung resultierenden Eingriffsfolgen gem. § 18 BNatSchG und Abschnitt 3 BbgNatSchG notwendigen zusätzlichen Flächen sind durch Erschließungsvertrag für eine dauerhafte naturnahe Entwicklung zu sichern. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a). Außerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen zu realisieren:*

- auf Teilflächen in einem Gesamtumfang von 3.950 m² der Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 69, Flurstück 141, Anlage standortgerechter, naturnaher Laubgebüsche.

Begründung :

Die Eingriffsfolgen können mit landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden. Auf der Grundlage der in der Festsetzung benannten gesetzlichen Grundlagen werden Kompensationsmaßnahmen auch auf Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eingeordnet. Die gewählte Fläche außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat ein hohes Aufwertungspotenzial. Durch die Anlage der standortgerechten und naturnahen Laubgebüsche kann zusätzlicher Lebensraum für die im Bebauungsplangebiet vorkommende geschützte Art (Weißer Hartheuspanner) entstehen, da diese Art in dem ausgewählten Gebiet einen weiteren Verbreitungsschwerpunkt im Stadtgebiet hat.

5.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 23.06.1994 förmlich eingeleitet. Daraus ist zu schließen, dass gem. § 245 c Abs. 2 BauGB und § 25

Abs. 2 Nr. 2 UVPG (Überleitungsvorschriften) die Änderungen des BauGB 2001 und die Vorschriften des neuen UVPG nicht anzuwenden sind.

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

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) zu Ende geführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914) ist nicht erforderlich.

6. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche von 28,36 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet:	15,33 ha	=	54,06 %
Öffentliche Grünflächen:	7,78 ha	=	27,43 %
Private Grünflächen:	0,29 ha	=	1,02 %
Straßenverkehrsflächen:	1,93 ha	=	6,81 %
Straßenbegleitgrün:	0,39 ha	=	1,38 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	2,44 ha	=	8,60 %
Fläche für Stellplatzanlage/Garagengebäude:	0,20 ha	=	0,70 %

7. Beteiligungen

7.1 Frühe Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 Bau GB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 08.08. bis 22.08.1994 durchgeführt.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

7.2 Frühe Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht.

Aufgrund von Bedenken hinsichtlich der Inanspruchnahme von Teilen der Bereitschaftspolizei wurde nach Rücksprache in den früheren Planfassungen eine Teilfläche aus dem Geltungsbereich herausgelöst und nicht für den Wohnungsbau und dazugehörige Freiflächen beplant. (Dies wurde

aufgrund der aktuellen Entwicklungen und Abstimmungen in der 3. Änderung der Planfassung wieder aufgehoben.)

Die Bedenken, die hinsichtlich der Nutzungen auf dem Nachbargelände der Bundesbehörden an der Kopernikusstraße gesehen wurden, konnten nach Rücksprache ebenfalls ausgeräumt werden. Bei Erhaltung des Grünbereichs als Pufferzone zur Zollhofnutzung und durch die Verlagerung der geplanten Hundezwingeranlage auf dem Gelände der Bundesbehörden in einen entfernten und tiefergelegenen, schallmäßig dadurch abgeschirmten Bereich, werden keine Beeinträchtigungen der Wohnbebauung, die über 100 m entfernt liegt, mehr gesehen.

Hinweise und Forderungen für die weitere Planung wurden im wesentlichen berücksichtigt bzw. bezogen sich auf Fragen der Ausführungsplanung bzw. Umsetzung, die nicht direkt die eigentliche Aufstellung des Bebauungsplanes berührten.

7.3 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am 05.06.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Offenlegung des Planentwurfs vom 03.07. bis 05.08.1997 beteiligt. Die geltend gemachten Bedenken und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt.

7.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs beteiligt. Die Stellungnahmen wurden in der Planung berücksichtigt.

7.5 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung zur Anpassung an aktuelle Erfordernisse des Wohnungsmarktes geändert. Die Stadtverordnetenversammlung hat den geänderten Planentwurf (1. Entwurfsänderung) am 24.06.1999 gebilligt. Da von der Änderung keine Grundzüge der Planung berührt wurden, wurden gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB die betroffenen Grundstückseigentümer beteiligt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Die von der Änderung berührten öffentlichen Belange vertrat die Stadt Frankfurt (Oder) selbst.

7.6 Erneute Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Der Planentwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung der 1. Entwurfsänderung aufgrund aktueller Entwicklungen des Wohnungsmarktes für den Bereich des 1. Bauabschnittes erneut geändert (2. Entwurfsänderung). Da von dieser Änderung keine Grundzüge der Planung berührt wurden und sich die Korrekturen nur auf einen Teilbereich des Plangebietes beschränkten, erfolgte hierzu kein Beschluss der Stadtverordnetenversammlung.

Der geänderte Planentwurf wurde vom 04.07. bis einschl. 17.07.2002 öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Es wurden keine Bedenken und Anregungen geltend gemacht.

Durch weitere Veränderungen der Interessenslagen privater Bauherren und daraus resultierenden Vermarktungsproblemen für die Grundstücke wurde der Bebauungsplan mit einer 3. Entwurfsänderung erneut angepasst. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Beschluss über diese Änderung am 06.03.2003 gefasst.

Der geänderte Planentwurf wurde vom 03.04. bis einschl. 02.05.2003 öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

8.1 Bodenordnung

Der größte Teil der Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder) und ist bereits für die neuen Privatgrundstücke im 1. Bauabschnitt neu geteilt. Eine größere Teilfläche im Norden (Flurstück 273 der Flur 99) ist Kirchenland und Teilflächen im Nord-Westen werden durch das Bundesvermögensamt (Flurstücke 22, 23/1, 23/3 und 23/5 der Flur 99) bzw. die Brandenburgische Bodengesellschaft (Flurstücke 416 und 418 der Flur 99) verwaltet. Im Bereich der Anbindung an die K.-Ziolkowski-Allee sind Grundstücke in Privateigentum oder in Eigentum der Wohnungsgesellschaften der Stadt.

Zur Umsetzung der Planung werden Bodenneuordnungsmaßnahmen erforderlich, die jedoch ohne ein förmliches Umlegungsverfahren realisiert werden können. Bevor eine Neuparzellierung erfolgen kann, sind ggf. Grundstückskäufe und Verschmelzungen bzw. Flächentausch, Grenzregelung sowie Umlegungen erforderlich. Die Evangelische Kirche hat zu einem Flächentausch ihre Bereitschaft bereits signalisiert, eine entsprechende Vereinbarung ist ausgearbeitet. Mit den Bundes- bzw. Landesbehörden sind ebenfalls grundsätzliche Gespräche erfolgt, die eine Bereitstellung bzw. Veräußerung der Flächen zum gegebenen Zeitpunkt ermöglichen.

8.2 Erschließung in Bauabschnitten

Zur Realisierung des Wohngebiets ist eine generelle Neuerschließung erforderlich, welche die Stadt Frankfurt (Oder) durchführen wird, um dann baureife Grundstücke an Bauinteressenten und Investoren verkaufen zu können.

Aufgrund der Größe des Standortes und da die finanzielle Situation und der Wohnungsbedarf eine Realisierung des gesamten Vorhabens in einem Bauabschnitt nicht sinnvoll erscheinen läßt, ist die Erschließung und Vermarktung der Flächen in 3 bis 4 Bauabschnitten geplant.

Der 1. Bauabschnitt (ca. 166 Wohnungen vorwiegend als Reihenhäuser) umfaßt die Baugebiete WA 1 bis 13 und erforderte den Ausbau der Sonnenallee im nördlichen Bereich zwischen ehemaliger LVA und Garagenhof. Er konnte bereits weitgehend realisiert werden.

Der 1. Bauabschnitt konnte an die vorhandenen Netze und Anlagen der stadttechnischen Medien angeschlossen werden, wobei die Anschlußpunkte im Bereich Sonnenallee – Fernwärme, Trinkwasser und Elektroenergie und für die Abwasserbeseitigung – im Bereich Keplerweg liegen. Eine Versorgung des Gebietes mit Erdgas als zusätzlichem Brennstoff ist erfolgt.

Der 2. Bauabschnitt umfaßt die Wohngebiete WA 14 bis 19 mit ca. 117 Wohnungen bzw. Häusern, der 3. Bauabschnitt die Wohngebiete WA 20 bis 32 mit ca. 167 Wohnungen und Häusern und der 4. Bauabschnitt die Wohngebiete WA 33 bis 35 mit ca. 40 Wohnungen und Häusern.

Trotz dieser abschnittswisen Realisierung war ein zusammenhängendes stadttechnisches Erschließungskonzept als Grundlage für die Ausführungsplanung für die einzelnen Bauabschnitte erforderlich. Dieses ist im Bereich des 1. Bauabschnittes bereits umgesetzt worden. Hier wurden gleichzeitig die Voraussetzungen für die Erschließung des 2. Bauabschnittes geschaffen.

Mit der Fertigstellung des 3. Bauabschnitts wird die Anbindung an die Kopernikusstraße mit einem Knotenausbau an der Einmündung Alte Nuhnenstraße (Kreisel) erforderlich. Dies ist in weiterführenden Planungen konkreter zu untersetzen.

Die Realisierung der Bebauung in den WA 28 bis 32 ist teilweise erst mittelfristig möglich, da diese Flächen gegenwärtig noch durch das Polizeipräsidium Frankfurt (Oder) genutzt werden.

An der südlichen Sonnenallee besteht Privateigentum, für das noch keine potentielle Bauabsicht besteht.

9. Wesentliche Auswirkungen und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebiets wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Standortklima, Landschaftsbild und Erholungswert erfahren mit der Realisierung der Planungen gegenüber dem Ausgangszustand meistens eine Aufwertung. Die durch den Sukzessionszustand und die zum Zeitpunkt der Kartierung 1995/1996 ungestörte Lage bedingten hohen Artenzahlen der Tier- und Pflanzenwelt werden sich jedoch auf dem überwiegenden Teil der Fläche ändern (Zunahme des Anteils urbaner Arten und Abnahme des Anteils von Arten der Ruderalflure). Es ist vorgesehen, auf Teilflächen Elemente der bisher vorhanden, hochwertigen natürlichen Sukzessionsstadien dauerhaft durch entsprechende Pflege zu erhalten und damit hochwertigen Lebensraum u.a. für gefährdete Tierarten, die im Plangebiet vorkommen, dauerhaft zu erhalten. Im Bereich der geplanten Grün- und Freiflächen kann sich ein stabiler und für diese Biotoptypen typischer Artenbestand entwickeln. Durch die Verwendung einheimischer Gehölze können Arten des angrenzenden Landschaftsraumes weiter in das Stadtgebiet vordringen und den Standort damit bereichern.

Der Anteil voll versiegelter Flächen steigt von bisher ca. 25 % auf ca. 37 %, der Anteil teilversiegelter Bereiche nimmt um ca. 7 % ab und liegt dann bei etwa 5 % der gesamten Fläche, der Anteil der Grünflächen nimmt um ca. 5 % ab und liegt dann bei ca. 58 % der Plangebietsfläche. Damit ist deutlich zu erkennen, dass nur ca. ein Drittel der Fläche voll versiegelt wird. Der entsprechende Freiflächenanteil, der auf den dichter bebauten Grundstücken nicht realisiert wird, wird dafür in den besser nutzbaren, großflächigen und barrierefrei vernetzten Grünflächen wesentlich effektiver bereitgestellt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird nachgewiesen, dass das Vorhaben gemäß der Eingriffsregelung am Standort kompensierbar ist.

Für den Knoten Kopernikusstraße/K.-Ziolkowski-Allee läßt sich auch im Zuge der Anbindung des Wohngebietes Römerhügel kein direkter verkehrstechnischer oder verkehrsorganisatorischer Handlungsbedarf ableiten. Es sind noch geringe Leistungsreserven vorhanden, wobei jedoch weitere Steigerungen der Verkehrsmengen eine LSA erforderlich machen können.

Durch die Altlastenbeseitigung im Zuge mit den Baumaßnahmen, werden potentielle Gefährdungen der Umwelt beseitigt.

10. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Auf der Grundlage der vorhandenen Fachplanungen und Gutachten wurden die Kosten für die Umsetzung des Vorhabens überschlägig ermittelt.

Für die weitere Planung, Beräumung, Altlastenbeseitigung und Erschließung einschließlich des Anlegens aller Grün- und Freiflächen und der Anbindung an das übergeordnete Netz für die Bauabschnitte 2 und 3 ist ein Kostenvolumen von ca. 10,5 Mio. Euro erforderlich.

Bei den Gesamtkosten ist aber zu berücksichtigen, dass ca. 0,62 Mio. Euro allein für den Ausbau der Sonnenallee und des Kreisverkehrs Kopernikus-/Nuhnenstraße erforderlich sind, wobei diese Kosten nicht nur durch das Wohnungsbauvorhaben „Römerhügel“ selbst verursacht werden, sondern auch einen Nachholbedarf darstellen. Die Ermittlung der Kosten für die stadttechnische Erschließung und den Abriß basiert auf groben Schätzungen, da noch keine Fachplanungen vorliegen. Sie müssen im weiteren Planungsverlauf konkretisiert werden. Kosten für einen notwendigen Grundstückserwerb sind nicht enthalten.

Aufgrund der Wichtigkeit des Vorhabens für die Stadtentwicklung wurden vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Fördermittel für die Planung und Umsetzung des 1. Bauabschnitts bewilligt und bereits zur Realisierung eingesetzt. Für den 2. Bauabschnitt bestehen ebenfalls Zusagen für eine Förderung der Baufeldfreimachung und Beräumung.

11. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 5. April 2002, BGBl. I S. 1250)

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)

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

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert am 18. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2001, GVBl. I S. 298)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I Nr. 12 S. 210)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Juni 1999, GVBl. I S. 211)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 49 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000
geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 01.02.2001/31.05.2001, bekannt gemacht am 27.06.2001
geändert durch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.12.2002, bekannt gemacht am 18.06.2003

Frankfurt (Oder), 26.02.2004

Bauamt der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Schuster, Frankfurt (Oder) und dem Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Treplin.