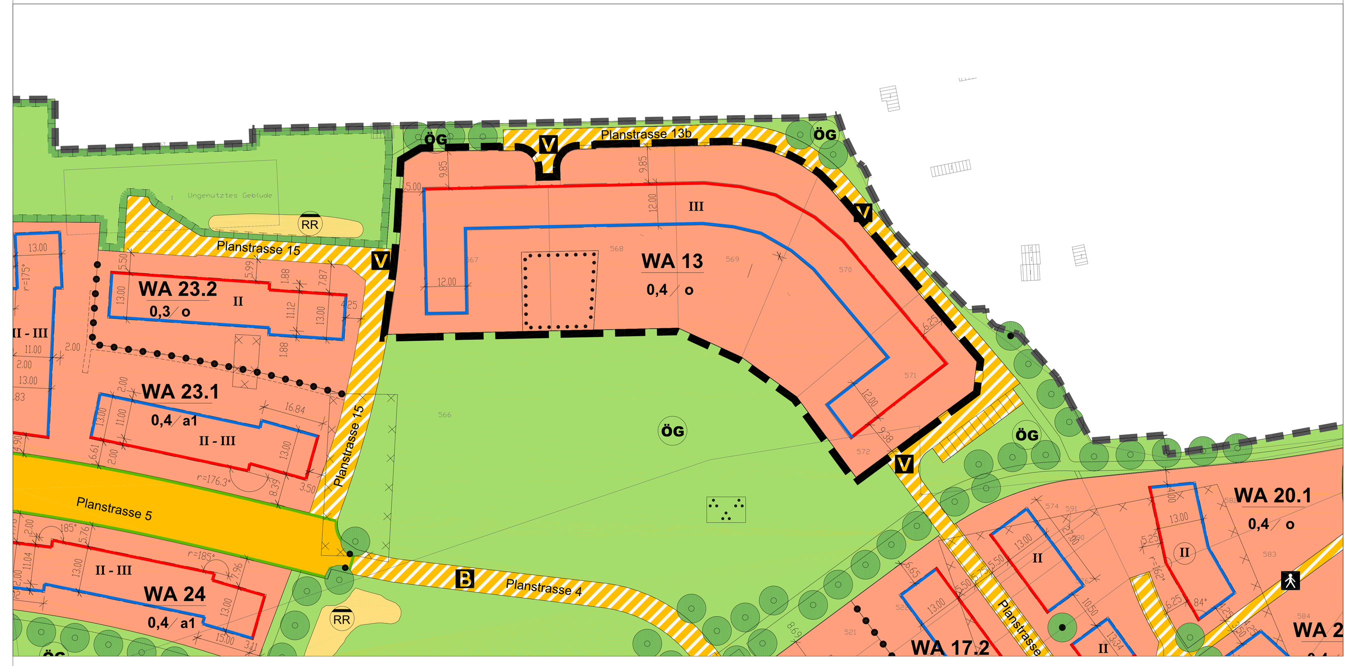
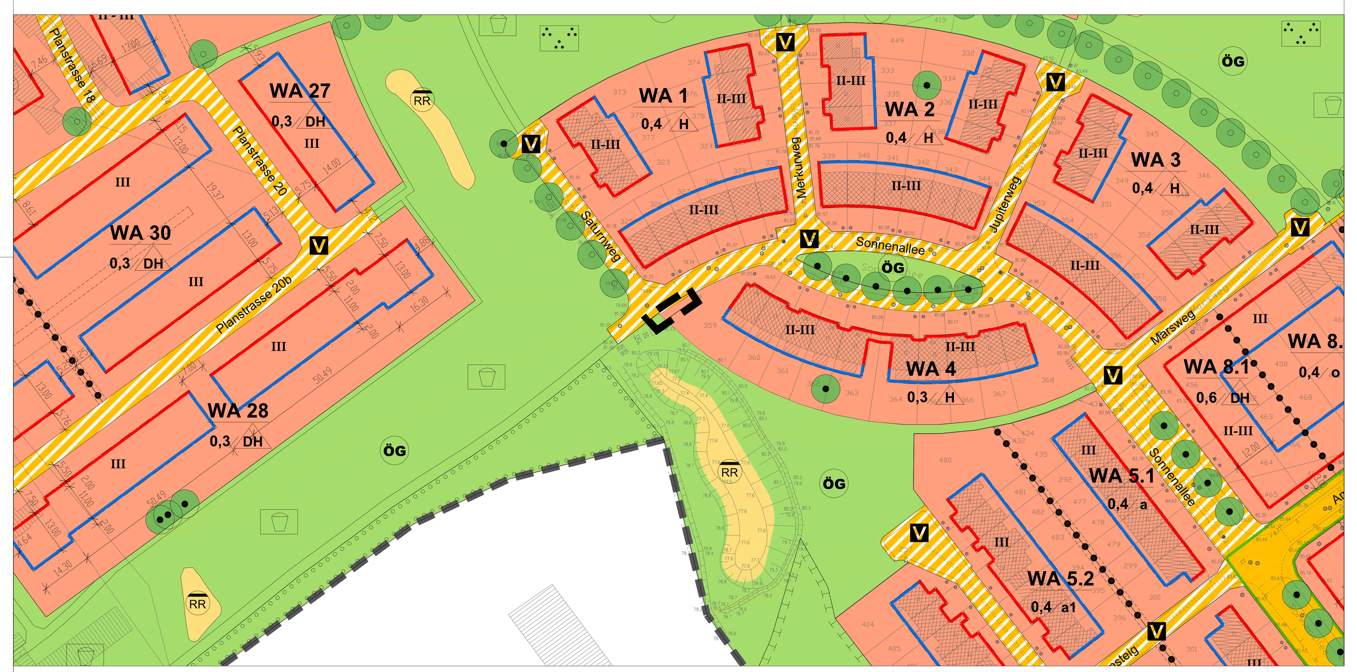
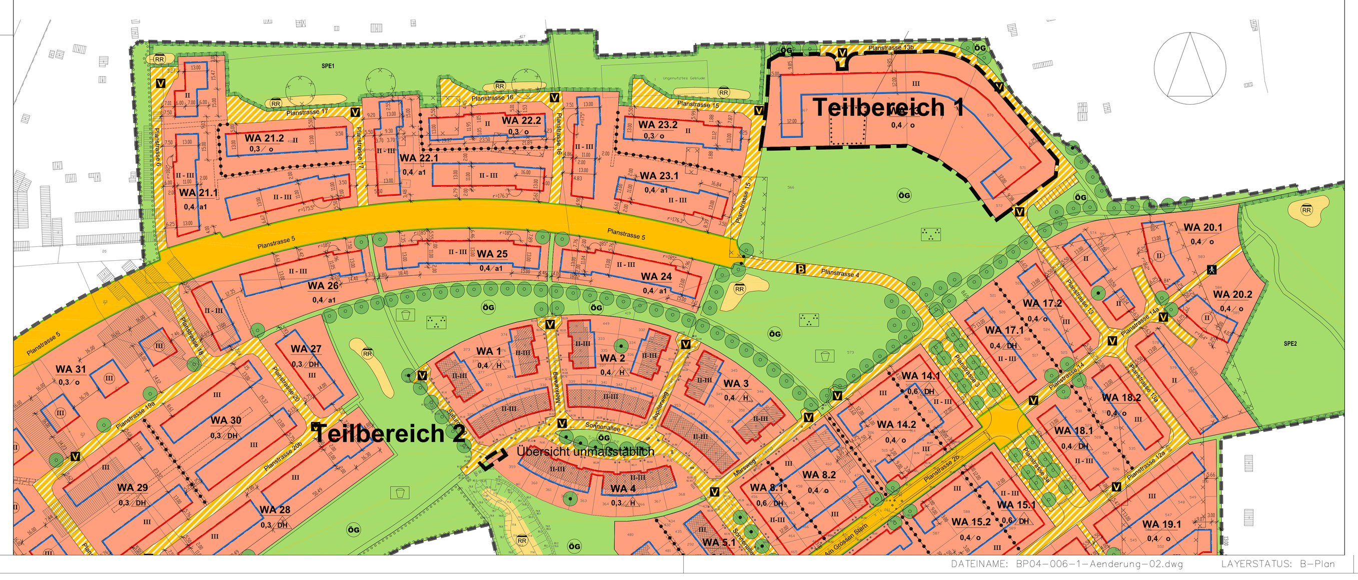
TEIL A
PLANZEICHNUNG - TEILBEREICH 1



PLANZEICHNUNG - TEILBEREICH 2



ÜBERSICHTSPLAN GELTUNGSBEREICH



ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 0,4 – Grundflächenzahl - GRZ
- III – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II-III – Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- (III) – Zahl der Vollgeschosse - zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

- a – abweichende Bauweise: nur Hausgruppen, max. Länge 95 m zulässig
- a1 – abweichende Bauweise a1: nur Hausgruppen (einschließlich Reihen- und Kettenhäuser) bis max. 95 m Länge, jedoch nur eine Hausgruppe je Baufenster zulässig.
- o – offene Bauweise
- H – nur Hausgruppen zulässig
- DH – nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Die dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist ohne Festsetzungscharakter)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- V – verkehrsberuhigter Bereich
- B – Busschleuse
- Fuß-/Radweg

5. Flächen für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- RR – Regenwasserrückhaltungs- / versickerungsbecken

6. Öffentliche und Private Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

- ÖG – Öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- PG – Private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb von Wohngebieten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb von Wohngebieten) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

8. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB)

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- mit Gehrecht zugunsten der Anwohner zu belastende Fläche ("Dungwege") (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Flächenumgrenzung für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- TGa – Tiefgarage
- Stellplatzanlage / Garagengebäude – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Geltungsbereich der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Katastergrenzen mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der Baunutzungsverordnung genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO)

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 Grundstücksflächen ist nur in den allgemeinen Wohngebieten WA 31, 34 und 35 zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2, § 17, § 19 Abs. 4, § 20 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Außer in den allgemeinen Wohngebieten WA 8, 9, 14 bis 20 darf die zulässige Grundfläche entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung durch Stellplätze in Garagengeschossen / Tiefgaragen über das festgesetzte Maß hinaus nicht überschritten werden.
(gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 8.1, 9.1, 14.1, 15.1, 17.1 und 18.1 sind Hauptgebäude mit einer Mindesttraufhöhe von 5,50 m über angrenzender Verkehrsfläche zu errichten.
(gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 2, Abs. 4 und 5 BauNVO)

3. Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

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 1,50 m, auf maximal 50 % der Gesamtfassadenlänge zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

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.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 1, 2, 3 und 5 BauNVO)

4. Verkehrsflächen sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Die Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Busschleuse ist nur durch Verkehrsmittel des Öffentlichen Personennahverkehrs, durch Fußgänger und Radfahrer zulässig. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

4.3 Die Fläche B (WA 31) ist mit einem Gehrecht und mit einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

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 (SOx), Stickstoffoxid (NOx) 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. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Die Tiefe der Abstandsflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 12 wird auf das tatsächliche, im B-Plan festgelegte Maß des Abstandes zwischen den Baulinien und den Grundstücksgrenzen festgelegt. (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 5.2, 6.2, 7, 13, 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.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4, 5.1, 6.1, 8.1, 9.1, 10, 11.1, 11.2, 12.1, 12.2, 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.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO, sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

6.4 Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderen als der Straße zugewandten Seiten des Gebäudes nicht zulässig. Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 13.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 BbgBO)

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.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 BbgBO)

6.6 In den allgemeinen Wohngebieten 8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 ist je Wohnung ein notwendiger Stellplatz herzustellen.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 81 Abs. 4 und 9 BbgBO)

7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

7.1 Im Bereich der Verkehrsfläche der Planstraße 5 sind einreihig 27 Stk. mittelkronige Bäume einer Baumart 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. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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-Rosskastanie (Aesculus carnea ‚Brioti'),
- Gelbe Rosskastanie (Aesculus flava in Sorten),
- Einblättrige Esche (Fraxinus excelsior ‚Diversifolia'),
- Amberbaum (Liqudambar 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. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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 Laubgebüschen mit Arten der Schlehen-Weißdorn-Gebüsche (Pruno spinosae-Crataegetum Hueck 1931) randlich der Fläche auf einer Länge von mindestens 300 m mindestens 3reihig, Pflanzabstand in der Reihe ca. 1 m, Entwicklung eines den Gebüschen 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. (gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.6 Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den zu begrünenden Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

7.7 Die im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind den Grundstücken gemäß § 135 BauGB zugeordnet, auf denen der Anteil der überbauten Flächen gegenüber dem Bestand zur Zeit der Bestandserfassung im Jahr 1996 erhöht werden soll.

8. Hinweis ohne Festsetzungscharakter

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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl I S. 1224)

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 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl I S. 1224)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004, BGBl. I S. 186)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350)

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 22.06.2005, GVBl. I S. 210)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2005, GVBl. I S.134 berichtigt am 17.05.2005, GVBl. I S.178)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004, BGBl. I S. 3704)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 04.11.2004, bekannt gemacht am 26.01.2005

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) - ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 558)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Sachlicher Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" (RegPlZÖG) vom 16.10.1997 (Amt.Anz. zum ABl. BB Nr. 47, S. 1166)

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der von der Planung betroffenen Öffentlichkeit ist mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Unterschrift

2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Unterschrift

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl I S. 1224) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273) als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Unterschrift

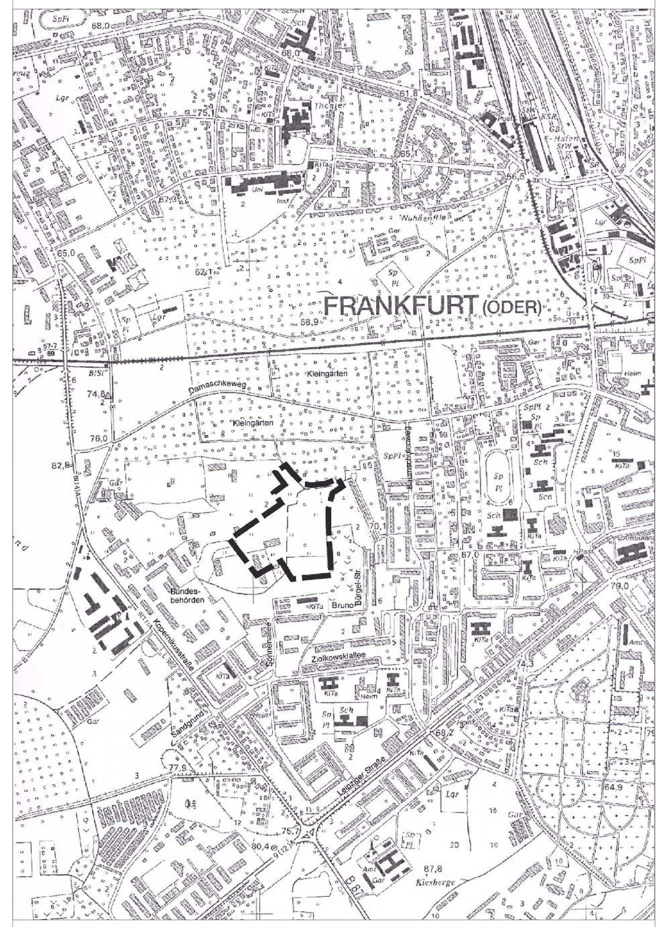
6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006, "Wohnungsbaustandort Römerhügel" wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... M. Patzelt
Siegel Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Diese Satzung ändert den Bebauungsplan BP-04-006, "Wohnungsbaustandort Römerhügel" vom 01.10.2003/26.02.2004, ortsüblich bekannt gemacht am 26.05.2004 zuletzt geändert durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006, „Wohnungsbaustandort Römerhügel" gem. § 13 Baugesetzbuch vom 30.09.2004, ortsüblich bekannt gemacht am 20.10.2004.

Frankfurt (Oder), den .... Siegel .... Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN



Einordnung in das Stadtgebiet

Frankfurt (Oder)
Kleiststadt

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS BP 04-006

Wohnungsbaustandort "Römerhügel" Frankfurt(Oder)

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 99,
Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab: 1:1000
Bearbeitungsstand: Oktober 2005

Auftraggeber:
Stadt Frankfurt(Oder), Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz, Bauamt

Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt(Oder)

Planverfasser 2. Änderung:
Stadt Frankfurt(Oder), Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz, Bauamt

Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt(Oder)

LAYERSTATUS: B-Plan

Format: 1320 x 594

2. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006
Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt(Oder)
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stadt Frankfurt (Oder)
Bauamt
Abteilung Bauleitplanung/ Stadtplanung

Stand Oktober 2005

Inhalt:

1. Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 2. Änderung der Bebauungsplanes 3

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Änderungsgebietes 4

2.1. Abgrenzung 4

2.2. Eigentumsverhältnisse 5

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen 5

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 5

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 6

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 6

4. Planinhalt 6

4.1. Städtebauliches Konzept 6

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 7

4.2.1. Art der baulichen Nutzung 7

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung 7

4.2.3. Bauweise 8

4.2.4. überbaubare Grundstücksfläche 8

4.2.5. Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 8

4.2.6. bauordnungsrechtliche Festsetzungen 8

4.2.7. sonstige Festsetzungen 9

4.3. Grünordnung und Umweltauswirkungen 9

4.3.1. Standort des Vorhabens 9

4.3.2. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen 10

5. Beteiligungen 11

5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch 11

5.2. Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch 11

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung 12

7. wesentliche Auswirkungen der Planung 12

8. Flächenbilanz 12

1. Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 2. Änderung der Bebauungsplanes

Der ursprüngliche Bebauungsplan für den Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ wurde am 22.01.2004 durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr als höhere Verwaltungsbehörde mit Maßgabe genehmigt. Die Satzung zum Bebauungsplan „Römerhügel“ trat am 26.05.2004 in Kraft.

Anlass

Im Zuge der Entwicklung und Vermarktung des 2. Bauabschnittes wurden eine Reihe von Problemen offensichtlich, die eine Realisierung der bisherigen Planung aufgrund der veränderten Wohnungsmarktsituation und eines veränderten Käuferverhaltens ernsthaft in Frage stellten. Um die Weiterführung des für die Stadtentwicklung wichtigen Vorhabens dennoch und insbesondere auch unter wirtschaftlich vertretbaren Rahmenbedingungen zu ermöglichen, wurde im Jahre 2004 eine erste Änderung des Bebauungsplans vorgenommen.

Die 1. Änderung wurde am 30.09.2004 durch die Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und am 20.10.2004 rechtskräftig. Sie umfasste den größten Teil des 2. Bauabschnittes und einen Teil der Planstraße 13, die der Erschließung des Gebietes WA 13 dient. Das Gebiet WA 13 selbst sollte zunächst nicht verändert werden, da die Absicht, hier aufgrund der exponierten Lage attraktive und größere Grundstücke anzubieten, noch weiter verfolgt werden sollte.

Nach knapp einjähriger Vorbereitung und intensiven Versuchen der Vermarktung auch dieses Gebietes muss festgestellt werden, dass die z.T. über 1.500 m² großen Grundstücke unter den gegenwärtigen und mittelfristig zu erwartenden Rahmenbedingungen nicht mehr am Wohnungsmarkt platziert werden können und damit sowohl die vollständige Umsetzung des Bebauungsplans, als auch die Refinanzierung der bereits durchgeführten Erschließungsleistungen gefährdet ist.

Änderungsziel

Insofern soll in einer 2. Änderung des Bebauungsplans das bisherige konzeptionelle Ziel, in dem kleinen Teilbereich des Wohngebietes WA 13 die Parzellierung in 5 großflächige Grundstücke mit eng gefassten Baufenstern durch die planungsrechtlichen Festsetzungen vorzuschreiben, mit der Absicht verändert werden, dass sowohl die Bildung und Bebauung kleinerer Grundstücke, als auch größerer möglich ist. Dies soll durch die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters geschehen, welches im Zuge der Vermarktung der Grundstücke ausgenutzt werden kann, aber nicht werden muss. Damit wird eine hinreichende Flexibilität für die Vermarktung eingeräumt, ohne die Standortvorteile des Gebietes im planerischen Konzept zu negieren.

Neben den Veränderungen im Gebiet WA 13 ist vorgesehen, im Zuge des Änderungsverfahrens eine weitere kleinere Korrektur im Gebiet WA 4 vorzunehmen, durch ein Teil der bisher festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche der Sonnenallee, auf dem die Aufstellung von Wertstoff-Sammelcontainern vorgesehen war, der Wohngebietsfläche und damit der privaten Nutzung zugeführt werden soll, da eine Aufstellung von Containern dort nicht mehr vorgesehen ist.

Verfahren

Durch die vorgesehenen partiellen Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art der baulichen Nutzung nicht verändert wird und die Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung, sowie der sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans geringfügig sind. Sie sind zudem wie im Punkt 4.3 dargestellt, durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen und entwickeln

keine nennenswert negativen Auswirkungen auf die Umgebung oder auf Betroffene im Umfeld.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

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

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1. Abgrenzung

Teilbereich 1

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt (Oder) und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Der **Teilbereich 1 (**Gebiet WA 13) wird im Norden, Nordosten und Südosten begrenzt von der bereits nahezu fertiggestellten Planstraße 13 b, im Süden von der ebenfalls bereits weitgehend gestalteten öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und im Westen von den derzeit noch brachliegenden Flächen des späteren 3. Bauabschnitts mit der vorgesehenen Planstraße 15.
Dieser Teilbereich ist unbebaut und nach Norden bzw. Nordosten geneigt, sowie bereits höhenmäßig grob für die zukünftige Bebauung vorbereitet. Er enthält im westlichen Teil eine Fläche mit erhaltenswertem Baumbestand, die bereits im bisherigen Bebauungsplan als Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt war.
Der Standort zeichnet sich durch eine exponierte Lage mit weitem Blick über das zentrale und westliche Stadtgebiet aus.

Durch die bereits realisierten Erschließungsmaßnahmen ist der Standort als erschlossen zu betrachten. Er umfasst die Flurstücke 567/0, 568/0, 569/0, 570/0, 571/0 und 572/0 der Flur 99 der Gemarkung Frankfurt(Oder) in einer Gesamtgröße von ca. 8.053 m².

Teilbereich 2

Der **Teilbereich 2** (im Gebiet WA 4) umfasst einen kleinen Teil der bisherigen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Südostseite der Sonnenallee gegenüber dem Saturnweg. Er gehört zum Flurstück 573 der Flur 99 der Gemarkung Frankfurt(Oder) und umfasst eine Fläche von lediglich ca. 20 m².

Auf dieser Fläche war gemäß der früheren Erschließungsplanung die Aufstellung von für Wertstoff-Sammelcontainern vorgesehen. Da diese Aufstellung allerdings schon während der Bauphase nicht mehr beabsichtigt war, wurde die Fläche nicht befestigt und zunächst durch den anliegenden Grundstücksbesitzer als Gartenland mitgenutzt. Dieser möchte nun die Teilfläche dauerhaft erwerben, was eine Herausnahme aus der öffentlichen Verkehrsfläche voraussetzt.
Da die Fläche nach Prüfung der zuständigen Fachämter auch in Zukunft nicht mehr für den ehemals vorgesehenen Zweck benötigt wird und auch für den sonstigen öffentlichen Verkehrsraum nicht erforderlich ist, soll sie mit der Änderung zum Teil der Wohnbaufläche und zum Teil der öffentlichen Grünfläche zugeordnet werden.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Eigentum

Die unter 2.1. genannten Flurstücke stehen im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Im Teilbereich WA 13 wurden bereits 2 Grundstücke an Enderwerber veräußert, von denen jedoch ein Vertrag wieder rückabgewickelt wurde. Der Erwerber des zweiten Grundstücks wird im Änderungsverfahren beteiligt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da diese sich nur auf Teilbereiche des Plangebietes erstreckt und Grundzüge der Planung nicht verändert.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, sowie Grünflächen darstellt. Da die Art der baulichen Nutzung durch die 2. Änderung bestehen bleibt, ist auch diese Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Für die 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine überörtlichen oder sonstigen bestehenden Planungen relevant.

4. Planinhalt

4.1. Städtebauliches Konzept

Erläuterungen Teilbereich 1

Im **Teilbereich 1** waren im bisherigen Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet WA 13 durch die Festsetzung von 5 einzelnen Baufeldern die konkreten Standorte für eine Einzelhausbebauung vorgegeben worden, die gleichzeitig die Struktur und Größe der zu bildenden Grundstücke bestimmten. Darüber hinaus waren hier relativ wenig Festsetzungen getroffen worden, welche die individuelle Gestaltungsfreiheit der Bauherren einengen.
Ziel dieser Planung war es, die exponierte Lage dieses Gebietes durch große Grundstücke und sehr offene Bebauungsmöglichkeiten zu unterstreichen und damit ein sich von anderen Baugebieten und auch vom übrigen Teil des Gesamtgebietes „Römerhügel“ abhebendes Angebot zu unterbreiten, welches ein besonderes Käuferschicht ansprechen sollte.
Im Zuge der Grundstücksvermarktung durch die Stadt zeigte sich allerdings, dass aufgrund der drastisch veränderten Wohnungsmarkt- und Kaufkraftsituation die zwischen 1.300 und 2.000 m² großen Grundstücke zu den Preisen des erschlossenen Baulands nicht zu veräußern waren.

Da allerdings die baldige Weiterführung der Bebauung und damit die zeitnahe Fertigstellung des 2. Bauabschnittes nicht nur aus fiskalischen Gründen zur Refinanzierung der durchgeführten Erschließungsmaßnahmen, sondern auch zur Gewährleistung der Wohnqualität für die bereits bebauten Grundstücke im Umfeld zwingend erforderlich ist, sollen mit der 2. Änderung die Festsetzungen angemessen verändert werden.

Die Änderungen sind so vorgesehen, dass schmalere Grundstücke möglich werden, deren Größe zwischen ca. 500 und ca. 900 m² liegt. Dabei soll die Parzellierung nicht mehr wie bisher durch die Baufeldfestsetzungen quasi vorgegeben, sondern für die Vermarktung eine relative Flexibilität eingeräumt werden.
Dies ist so vorgesehen, dass durch Baulinien und Baugrenzen ein zusammenhängendes Baufeld gebildet wird, in dem Wohngebäude parallel zur Erschließungsstraße bzw. im nordwestlichen Randbereich auch ein Gebäude in „2. Reihe“ errichtet werden können. Damit wird eine gewisse städtebauliche Grundordnung gewahrt ohne dass die Parzellenbreiten oder die konkrete Stellung der Gebäude bereits durch den Bebauungsplan vorgeschrieben werden.

Das städtebauliche Konzept stellt die vorgesehene Variante der Parzellierung und der Bebauung dar, die allerdings im Zuge der Vermarktung auch verändert werden kann. So ist es z. B. möglich, bei vorliegendem Interesse auch größere Grundstücke mit entsprechenden Parzellenbreiten zu bilden.

Beispielhaftes Konzept Teilbereich 1

Neben der neuen Baufensterausweisung sollen die sonstigen Festsetzungen für das Gebiet WA 13 im Wesentlichen beibehalten werden. Aufgrund der nun kleineren Grundstücke allerdings wird die Grundflächenzahl (Maß für die überbaubare Grundstücksfläche) von 0,3 auf 0,4 angehoben (s. auch Erläuterungen zu Pkt. 4.2.2).

Die bereits nahezu fertiggestellte Erschließung in Form der Planstraße 13b soll nicht verändert werden. Notwendige Korrekturen der Hausanschlüsse werden mit den noch laufenden Erschließungsmaßnahmen vorgenommen.

Erläuterungen Teilbereich 2

Im **Teilbereich 2** besteht die schon unter Pkt. 2 dargestellte Absicht, die bisherige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung teilweise der Fläche des allgemeinen Wohngebietes (und damit der privaten Nutzbarkeit), sowie der öffentlichen Grünfläche zuzuführen. Bauliche Veränderungen sind hier nicht erforderlich, da der Zustand bereits so vorhanden ist, wie er mit der Änderung planungsrechtlich nachvollzogen werden soll.

4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1. Art der baulichen Nutzung

Teilbereich 1 Planzeichnung

*Im **Teilbereich 1** bleibt die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) unverändert.*

Teilbereich 2 Planzeichnung

*Im **Teilbereich 2** wird die Festsetzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich für den Geltungsbereich der Änderung im östlichen Teil in allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und im westlichen Teil in öffentliche Grünfläche.*
Begründung : siehe Pkt. 2.1.

4.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Teilbereich 1 Planzeichnung

*Im **Teilbereich 1** wird die Grundflächenzahl wird von 0,3 auf 0,4 erhöht. Die Möglichkeit der Überschreitung um bis zu 50 % gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt bestehen.*
Begründung : Die nunmehr mögliche kleinteiligere Grundstücksparzellie-

rung mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 und 900 m² verringert automatisch die tatsächliche Fläche der zulässigen Überbauung. Durch die vermehrte Errichtung von Wohngebäuden mit größeren Grundflächen (Bungalow-Haustypen) und durch die Errichtung sonstiger Nebenanlagen auf den Grundstücken ist zu erwarten, dass die bei Beibehaltung der GRZ von 0,3 zulässige Gesamtüberbauungsmöglichkeit in Einzelfällen nicht ausreicht.
Dies soll durch die Anhebung der GRZ auf 0,4 vermieden werden. Dieser Wert überschreitet die zulässige Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet nach § 17 Abs. 1 BauNVO nicht und ist durch grünordnerische Ersatzmaßnahmen (siehe Pkt. 4.3) ausgeglichen.

*Im **Teilbereich 2** wird für den Teil des allgemeinen Wohngebietes die Grundflächenzahl von 0,3 übernommen.* *Teilbereich 2 Planzeichnung*

4.2.3. Bauweise

*Im **Teilbereich 1** bleibt die Bauweise (offene Bauweise) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse (3 Vollgeschosse) unverändert.* *Teilbereich 1 Planzeichnung*

*Im **Teilbereich 2** wird für den Teil des allgemeinen Wohngebietes die Bauweise (nur Hausgruppen zulässig) aus dem WA 4 übernommen.* *Teilbereich 2 Planzeichnung*

4.2.4. überbaubare Grundstücksfläche

*Im **Teilbereich 1** wird die überbaubare Grundstücksfläche durch geänderte Baulinien und Baugrenzen neu definiert.* *Teilbereich 1 Planzeichnung*
Begründung : Entlang der Planstraße 13b soll die Stellung der Hauptgebäude durch die Baulinie parallel zur Erschließungsstraße in eine städtebaulich klare Formation gebunden werden, welche einen ablesbaren Straßenraum bildet. Damit soll entsprechend der Geländeformation ein städtebaulich ansprechendes Gesamtbild des Baugebietes trotz weitgehender Freiheit der baulichen Gestaltung im Einzelnen gewahrt bleiben.
Die Begrenzung des Baufeldes durch Baugrenzen lassen eine Bebauung von 12 m in die Tiefe der Grundstücke zu. Da die Breite der Bebauung nicht begrenzt wird, sind damit sehr vielfältige Möglichkeiten der Wohngebäudegestaltung und der Errichtung von Nebengebäuden gegeben.

4.2.5. Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Im **Teilbereich 1** bleibt die Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unverändert bestehen.* *Teilbereich 1 Planzeichnung*

4.2.6. bauordnungsrechtliche Festsetzungen

*Der **Teilbereich 1** wird aus der bisherigen textlichen Festsetzung TF 6.4 ausgenommen. Die Festsetzung wird wie folgt geändert :* *Teilbereich 1 Textliche Festsetzung*
Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderen als der Straße zugewandten Seiten des Gebäudes nicht zulässig. Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 13.
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 9 BbgBO)
Begründung : Das aus den bisherigen Vermarktungsbemühungen und den Erfahrungen aus der Entwicklung der bereits realisierten Wohngebiete festgestellte veränderte Käuferverhalten lässt für das WA 13 erwarten, dass in höherem Maße eine nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche Errichtung bungalowartiger Gebäude mit größerer Grundfläche und flexibleren Grundrissen auf einer Ebene gewünscht wird. Diese Haustypen beinhalten in vielen Fällen Eingangslösungen an den Seiten der Gebäude.

Da solche Lösungen im WA 13 aufgrund der etwas abseitigen Lage des Gebietes kein städtebauliches Problem darstellen und die ansonsten angestrebte Aufwertung beidseitig bebauter Straßenräume hier nicht zutrifft, soll das Gebiet WA 13 aus dieser Festsetzung ausgenommen werden, um auch hierdurch die Vermarktbarkeit der Grundstücke zu unterstützen.

4.2.7. sonstige Festsetzungen

Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben bestehen und behalten ihre Gültigkeit.

Teilbereich 1 und 2 Planzeichnung

4.3. Grünordnung und Umweltauswirkungen

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Damit kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie auf eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.
Durch die Planänderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.
Die Änderung im Teilbereich 2 hat aufgrund ihrer Kleinteiligkeit keine Auswirkungen auf die Grünordnung und die Umwelt. Sie wird daher im Folgenden nicht mehr betrachtet.

4.3.1. Standort des Vorhabens

4.3.1.1 Feststellung von naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebieten aller Kategorien

Durch das Vorhaben werden keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete berührt.

4.3.1.2 Biotopkartierung / Arten- und Lebensgemeinschaften

Eine Biotopkartierung (Stand 1996) und die Beschreibung ausgewählter Biotoptypen sind Inhalt des bereits vorliegenden Grünordnungsplanes für das Plangebiet. Vogel- und Schmetterlings-Bestandserhebungen liegen vor.
Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gebiet, das nach dem Abzug der russischen Truppen brachfiel und zum Zeitpunkt der Biotopkartierung durch stark ruderalisierte Pflanzengemeinschaften geprägt war.
Als schmetterlingskundliche Besonderheit wurde ein Vorkommen des „Weißen Hartheuspanners“ festgestellt. Zur Sicherung des Schmetterlingsvorkommens sind im Grünordnungsplan spezifische Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Die Flächen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

4.3.1.3 Beschreibung der abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die abiotischen Schutzgüter sind im bereits vorliegenden Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

4.3.1.4 Beschreibung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes

Landschaftsbild und Erholungswert sind im bereits vorliegenden Grünord-

nungsplan beschrieben worden.

4.3.1.5 Beschreibung der allgemeinen Lebensbedingungen der Anwohner, der Kultur- und Sachgüter

Das Umfeld des Plangebietes der 2. Änderung ist durch einen Park im Süden und durch Kleingartenanlagen im Norden und Nordosten geprägt. Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der militärischen Vornutzung nicht vorhanden.

4.3.2. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

Ermittlung der Veränderung der Grundflächen in dem geänderten Baugebiet WA 13 (Teilbereich 1) :

Baugebiet	Fläche m²	GRZ 0,3 in m² (alt)	50 % Überschr. n. § 19 (4) S.2 BauNVO in m²	GRZ 0,4 in m² (neu)	50 % Überschr. n. § 19 (4) S.2 BauNVO in m²
WA 13	8.053,41	2.416,02	1.208,01	3.221,36	1.610,68
Gesamt			**3.624,03**		**4.832,05**
Differenz					**+ 1.208,01**

Aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplanes erhöht sich die maximal nutzbare Grundfläche um gerundet 1.200 m².
Gegenüber der Gesamtbilanzierung im Rahmen der 1. Änderung erhöht sich somit die Versieglung im Bereich der Baugebiete.
Da sich aus der 1. Änderung ein Maßnahmenflächenüberschuss mit hoher Kompensationswirkung von 1.066 m² aus der Bilanzierung der Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben hat (siehe Seite 3, letzter Satz, der „Allgemeinen Vorprüfung (landschaftsplanerischer Teil) – 1. Änderung zum BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt (Oder)“ vom 19.02.2004), ist die Verringerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenüber dem Planstand zur 1. Änderung kompensiert.

4.3.2.1 Konflikte mit umweltbezogenen Zielen der Raumordnung

Mit der 2. Änderung treten keine Konflikte mit den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung auf.

4.3.2.2 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder andere Gebiete mit Schutzstatus

Mit der 2. Änderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes berührt. Es gibt gegenüber Naturschutzgebieten keine nachteiligen Wirkungen.

4.3.2.3 Auswirkungen auf Biotoptypen und Arten- und Lebensgemeinschaften

Mit der 2. Änderung sind nachteilige Veränderungen von Biotoptypen oder Arten- und Lebensgemeinschaften gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan erkennbar. Die ursprüngliche Planung ermöglichte mit ihren großen Grundstücken extensivere Formen der Gartennutzung. Mit der o.g. Kompensation sind die Beeinträchtigungen jedoch ausgeglichen.

4.3.2.4 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Durch die größere Grundflächenzahl und die damit verbundene potentiell größere Flächenversiegelung sind geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter festzustellen. Mit der o.g. Kompensation sind die Beeinträchtigungen jedoch auch hier ausgeglichen.

4.3.2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert

Mit den ehemals geplanten großen Grundstücken im Bereich des WA 13 sollte eine großzügige Bebauung für den gehobenen Wohnbedarf entstehen. Durch die Änderung gleicht sich das Wohngebiet den anderen im Bebauungsplan an. Es werden in diesem Bauabschnitt nicht mehr zwingend große Grundstücke für den gehobenen Wohnbedarf geplant. Da das Gebiet grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen ist, sind diese Änderungen formal nicht bedeutsam, können allerdings die Qualität des Umfeldes verändern.
Die für das Landschaftsbild ausschlaggebenden Gehölzbestände und -pflanzungen werden durch die 2. Änderung nicht berührt.

4.3.2.6 Lebensbedingungen der Anwohner / Kultur und Sachgüter

Durch die ggf. engere Bebauung kann ein geringerer privater Grünflächenanteil im Bebauungsplangebiet entstehen. Da sich diese Verringerung auf den Privatbereich beschränkt, sind keine Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Anwohner zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

4.3.2.7 Kumulation mit anderen Vorhaben

Die 2. Änderung beschränkt sich auf das Baugebiet WA 13. Es bleibt weiterhin Bestandteil des Wohngebietes „Römerhügel“. Es entstehen keine kumulativen Wirkungen.

4.3.2.8 Reversibilität

Eine Änderung der Reversibilität gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan entsteht nicht.

5. Beteiligungen

5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch

Aufgrund des eng begrenzten räumlichen und inhaltlichen Rahmens der 2. Änderung erfolgt die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in Form einer schriftlichen Beteiligung der Anlieger im Umfeld der Änderungsbereiche und des einen Grundstückseigentümers im WA 13. Eigentümer der sonstigen betroffenen Flurstücke ist die Stadt selbst.

Die Anlieger wurden am 27.09.2005 mit einer Frist bis zum 21.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5.2. Beteiligung der Behörden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch

Die berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 27.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die mit der 2. Änderung des Bebauungsplans verbundenen Veränderungen im Teilbereich 1 wirken sich auf die Größe der Grundstücke im Gebiet WA 13 und deren Anzahl aus. Wie unter Pkt. 1 dargestellt, sollen durch die Veränderungen die Vermarktungschancen der Grundstücke verbessert werden.
Für die Planverwirklichung ist neben der grundstücksbezogenen Vermarktung eine Anpassung der Erschließung (Hausanschlüsse) erforderlich, die im Zuge der laufenden Erschließungsmaßnahmen vorgenommen wird. Es ist davon auszugehen, dass durch die Planänderung die Umsetzung des gesamten Bebauungsplans beschleunigt wird.
Im Teilbereich 2 sind keine Maßnahmen zur Planverwirklichung erforderlich, da die vorgenommenen Korrekturen bereits in der Realität vollzogen wurden.

7. wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen verbunden. Entsprechende Ausführungen wurden bereits unter Pkt. 4.2 und 4.3 gemacht.

8. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des gesamten Plangebietes verändert sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplans nur sehr unerheblich. Die Veränderungen resultieren ausschließlich aus dem Teilbereich 2. Die Fläche der allgemeinen Wohngebiete nimmt um 15 m² zu, die der öffentlichen Grünflächen um 6 ², die Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung verringern sich um 21 m².

	Flächenaufgliederung des Gesamtplangebietes	Satzungsplan nach 1. Änderung		Satzungsplan nach 2. Änderung	
		Absolut (m²)	in Prozent	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland				
1.1	Reines Wohngebiet	0	0	0	0
1.2	Allgemeines Wohngebiet	152.900	53,91	152.915	53,92
1.3	Mischgebiet	0	0	0	0
1.4	Kerngebiet	0	0	0	0
1.5	Dorfgebiet	0	0	0	0
1.6	Gewerbegebiet	0	0	0	0
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	0	0	0	0
1.7.1	Bauflächen, Nebenflächen	0	0	0	0
1.7.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0	0	0	0
1.7.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0
1.8	Industriegebiet	0	0	0	0
1.9	Sondergebiet	0	0	0	0
2.	Gemeinbedarfsflächen	0	0	0	0
3.1	öffentliche Grünflächen	45.700	16,11	45.706	16,11
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.000	1,42	4.000	1,42
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	32.000	11,28	32.000	11,28
3.5	private Grünflächen	2.900	1,02	2.900	1,02

4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	19.300	6,81	19.300	6,81
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	24.800	8,75	24.779	8,74
6.	Versorgungsflächen	2.000	0,70	2.000	0,70
7.	Flächen für Landwirtschaft	0	0	0	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	283.600	100	283.600	100