



Bebauungsplan BP-31-002 "Nördliche Hafenstraße"

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

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

Frankfurt (Oder), 13.07.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes	5
2.1.	Abgrenzung	5
2.2.	Eigentumsverhältnisse	10
2.3.	Entwicklung des Gebietes	11
2.4.	Topografie	12
2.5.	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	12
2.6.	Grundstücks- und Gebäudenutzung	12
2.7.	Verkehrerschließung	13
2.8.	Technische Infrastruktur	14
2.9.	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	14
2.10.	Altlasten	14
2.11.	Sonstige Nutzungseinschränkungen	16
3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	17
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	17
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
3.3.	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	18
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	19
5.	Städtebauliches Konzept	19
5.1.	Bebauung und Nutzung	20
5.2.	Verkehrerschließung	20
5.3.	Technische Infrastruktur	21
5.4.	Städtebauliche Freiflächenplanung	22
6.	Planinhalt	22
6.1.	Nutzung der Baugrundstücke	22
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	22
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.3.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	25
6.1.4.	Abstandsflächen	25
6.1.5.	Garagen und Stellplätze	26
6.2.	Festsetzungen der Grünordnung	26
6.3.	Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften	27
6.3.1.	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	27
6.4.	Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen	28
6.5.	Hinweise	28

7. Umweltbericht	30
7.1. Einleitung	30
7.1.1. <i>Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans</i>	30
7.1.2. <i>Naturräumliche relevante Angaben zum Standort, historische Entwicklung</i>	33
7.1.3. <i>Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</i>	33
7.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	34
7.2.1. <i>Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen und der Fachpläne</i>	34
7.2.2. <i>Verfügbare umweltbezogene Informationen</i>	37
7.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	38
7.3.1. <i>Schutzgut Klima / Luft</i>	38
7.3.2. <i>Schutzgut Boden und Fläche</i>	39
7.3.3. <i>Schutzgut Wasser</i>	41
7.3.4. <i>Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt</i>	43
7.3.5. <i>Schutzgut Landschaft</i>	49
7.3.6. <i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	50
7.3.7. <i>Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit</i>	50
7.3.8. <i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</i>	50
7.3.9. <i>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</i>	50
7.4. Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Ermittlung Kompensationsbedarf	52
7.4.1. <i>Übersicht</i>	52
7.4.2. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Kompensationsbedarf</i>	52
7.4.3. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche und Kompensationsbedarf</i>	53
7.4.4. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Kompensationsbedarf</i>	53
7.4.5. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Kompensationsbedarf</i>	54
7.4.6. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Kompensationsbedarf</i>	56
7.4.7. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Kompensationsbedarf</i>	56
7.4.8. <i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit und Kompensationsbedarf</i>	57
7.4.9. <i>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kompensationsbedarf</i>	57
7.4.10. <i>Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete und Kompensationsbedarf</i>	58
7.4.11. <i>erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen und Kumulierung mit benachbarten Planungen</i>	58
7.4.12. <i>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und Kompensationsbedarf</i>	59
7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	60
7.5.1. <i>Angaben zur Eingriffsregelung</i>	60
7.5.2. <i>bisher festgesetzte Maßnahmen</i>	63
7.5.3. <i>Maßnahmenübersicht und Ziele der Maßnahmenplanung</i>	64
7.5.4. <i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</i>	67
7.5.5. <i>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)</i>	68
7.5.6. <i>zusätzliche Maßnahmen</i>	69
7.5.7. <i>Vergleich zu den bisher festgesetzten Maßnahmen</i>	70
7.5.8. <i>Angaben zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen</i>	70
7.5.9. <i>Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen</i>	70
7.5.10. <i>Bereitschaftsmaßnahmen und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen</i>	70
7.6. Planungsalternativen	70
7.7. Zusätzliche Angaben	71
7.7.1. <i>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</i>	71
7.7.2. <i>Waldumwandlung</i>	71

7.8. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	71
7.9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt	72
7.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	72
8. Beteiligungen	74
8.1. Frühe Beteiligung am Planverfahren	74
8.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	74
8.1.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	74
8.2. Beteiligung am Planverfahren	74
8.2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	74
8.2.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	74
<i>Teilbereich B</i>	<i>87</i>
Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers	93
9. Maßnahmen zur Planverwirklichung	106
10. Wesentliche Auswirkungen der Planung	106
11. Flächenbilanz und Kostenschätzung	106
12. Rechtsgrundlagen	106

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Frankfurt (Oder) ist im Wandel begriffen. Die Sanierung bzw. Vitalisierung des Frankfurter Stadtzentrums stand dabei in den vergangenen Jahrzehnten im Fokus der Stadtentwicklung. Zwischenzeitlich konnte auch - insbesondere mit Hilfe von attraktiven Städtebauförderprogrammen - die bauliche und funktionale Erneuerung vorangetrieben werden.

Mittlerweile stehen weitere, an die Innenstadt angrenzende Gebiete im Blickpunkt der (Stadt-) Entwicklung. Die nördliche Innenstadt gewann, aus Sicht der Stadtentwicklung, in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung. Weichenstellende Projekte waren hier zum Beispiel die Sanierung des Georgenhospitals, die Errichtung einer Marina am Winterhafen oder die Wohnbebauung südlich der Hafenstraße.

Die Herbert-Jensch-Straße verläuft westlich des Plangebiets. Sie führt als Hauptachse durch die nördliche Innenstadt und die Lebuser Vorstadt und war jahrzehntelang eine zu großen Teilen beidseitig mit gewerblich genutzter Bebauung geprägte Straße. Seit Anfang der 90er Jahre wurden jedoch nach und nach die gewerblichen Nutzungen aufgegeben. Verblieben sind die markanten Vorstadtwohngebäude aus dem 19. Jahrhundert an der Ostseite der Straße. Die vormals gewerblich genutzten Gebäude wurden in Teilen mittlerweile abgetragen. Die Nähe zur Oder ist hier bereits schon wahrnehmbar.

Die ursprünglich geplante gewerbliche Nutzung fand an dieser Stelle keinen Niederschlag. Vielmehr rückt die Fläche, aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, immer mehr in den Fokus für eine Wohnnutzung. Durch diese geänderten Rahmenbedingungen ergibt sich das Handlungserfordernis, die angepassten Stadtentwicklungsziele planungsrechtlich umzusetzen.

Neben der Wohnnutzung sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche und touristische Nutzungen geschaffen werden. Damit soll u. a. die angrenzende Marina am Winterhafen sowie der Oder-Neiße-Radweg als „Orte von Interesse“ gestärkt werden.

Die aktuell festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ und BP -7.7 - 009 „Winterhafen“ entsprechen danach nicht mehr den aktuellen Stadtentwicklungszielen. Es wird angestrebt, die weitestgehend brachliegende Fläche durch einen neuen Bebauungsplan mit einer baulichen Neuausrichtung städtebaulich aufzuwerten. Planungsrechtliches (Nutzungs-)Ziel für den neuen Bebauungsplan ist zum einen das Urbane Gebiete (MU) und zum anderen das Allgemeine Wohngebiet (WA). Der Bebauungsplan BP-31-002 ersetzt die Bebauungspläne BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ und BP -7.7 - 009 „Winterhafen“ im südlichen Bereich der Lebuser Vorstadt.

Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes als lebendiges Wohnquartier unter Einbeziehung der naturräumlichen Lage an der Oder angestrebt. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Angebotes von Wohnbauflächen bei gleichzeitig effektiver baulicher Auslastung einer innerstädtischen Brachfläche. Bei der Umsetzung wird die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung, der Hochwasserschutz sowie vorhandene Altlast aus der historischen Gewerbenutzung berücksichtigt.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Das Plangebiet des künftigen Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ grenzt nördlich an die Frankfurter Innenstadt und ist in der Lebuser Vorstadt zu verorten. Die Größe der Fläche umfasst ca. 3,58 ha. Dabei gliedert sich das Plangebiet in zwei Teile.

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Der nördliche Teil des Geltungsbereiches wird im Westen durch die Herbert-Jensch-Straße begrenzt, im Osten ist es der Oder-Neiße-Radweg, der entlang des Winterhafens verläuft. Den Abschluss bildet für den nördlichen Teil die Hafenstraße.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches wird im Norden durch die Hafenstraße, im Westen durch die Berliner Straße, östlich durch die angrenzende Neubebauung sowie im Süden durch das Gebäude des Georgenhospitals begrenzt.

Im Norden hingegen grenzt die Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ an.

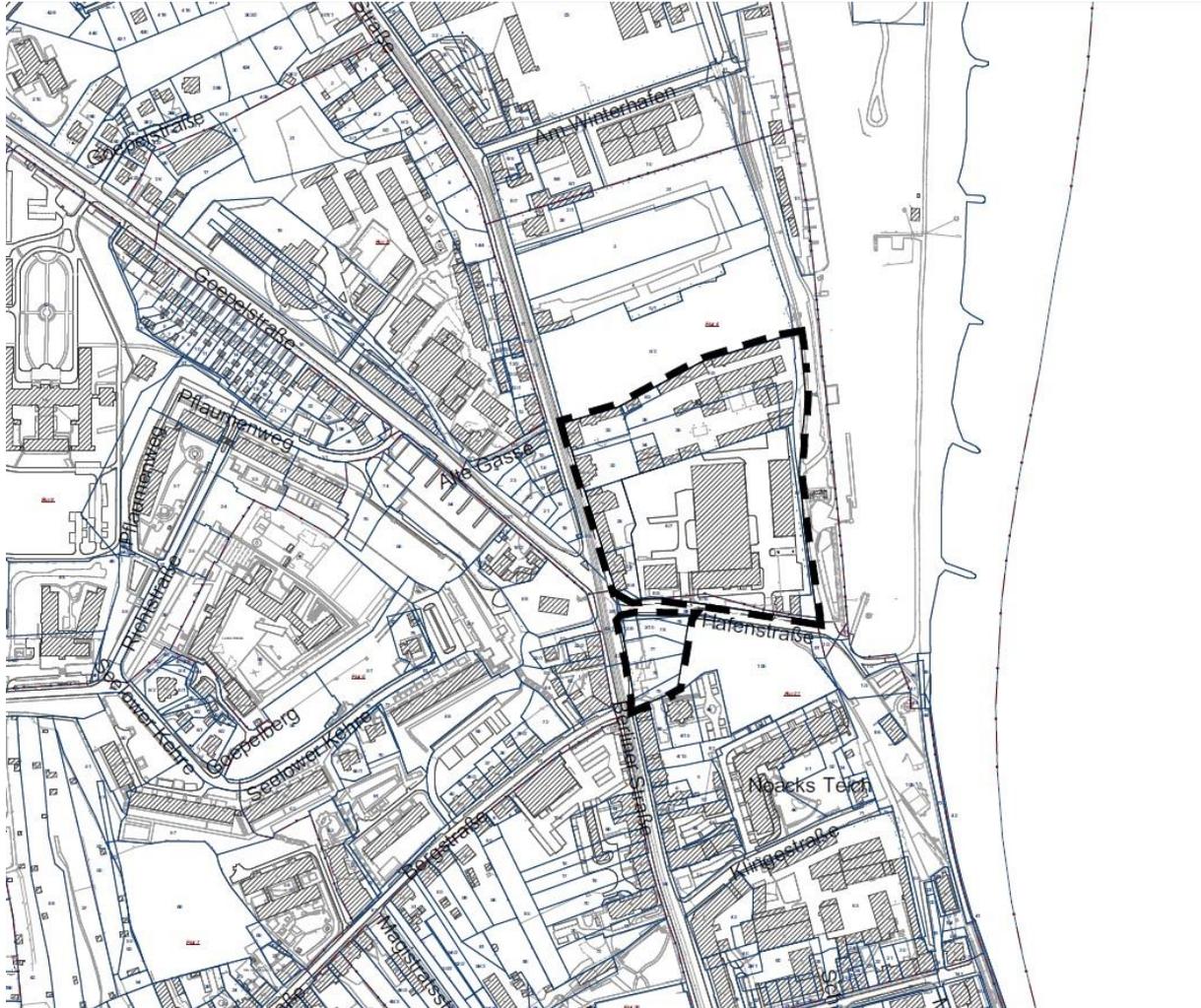


Abbildung 1: Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Das Plangebiet überdeckt den überwiegenden Teil der Fläche des bereits vorhandenen und seit 2003 rechtskräftigen Bebauungsplans BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“. Zudem erstreckt sich ein schmaler Streifen im Osten des Plangebietes, entlang des Oder-Neiße-Radweges, auf eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans BP-7.7 - 009 "Winterhafen". Der erweiterte Geltungsbereich im Süden liegt in keinem Bebauungsplan. Demzufolge befindet sich dieser im unbeplanten Innenbereich und wäre ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zu beurteilen.

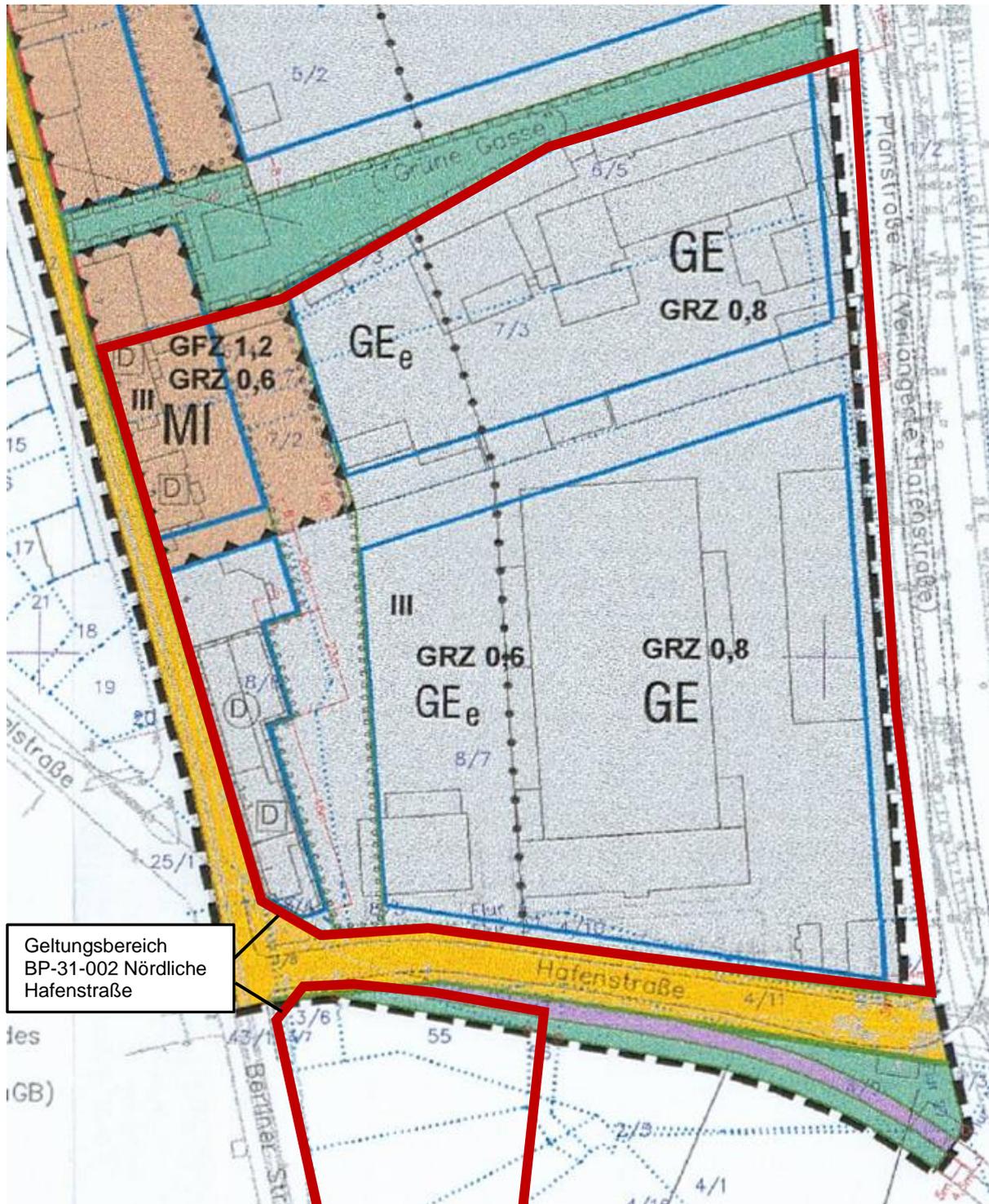


Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße"

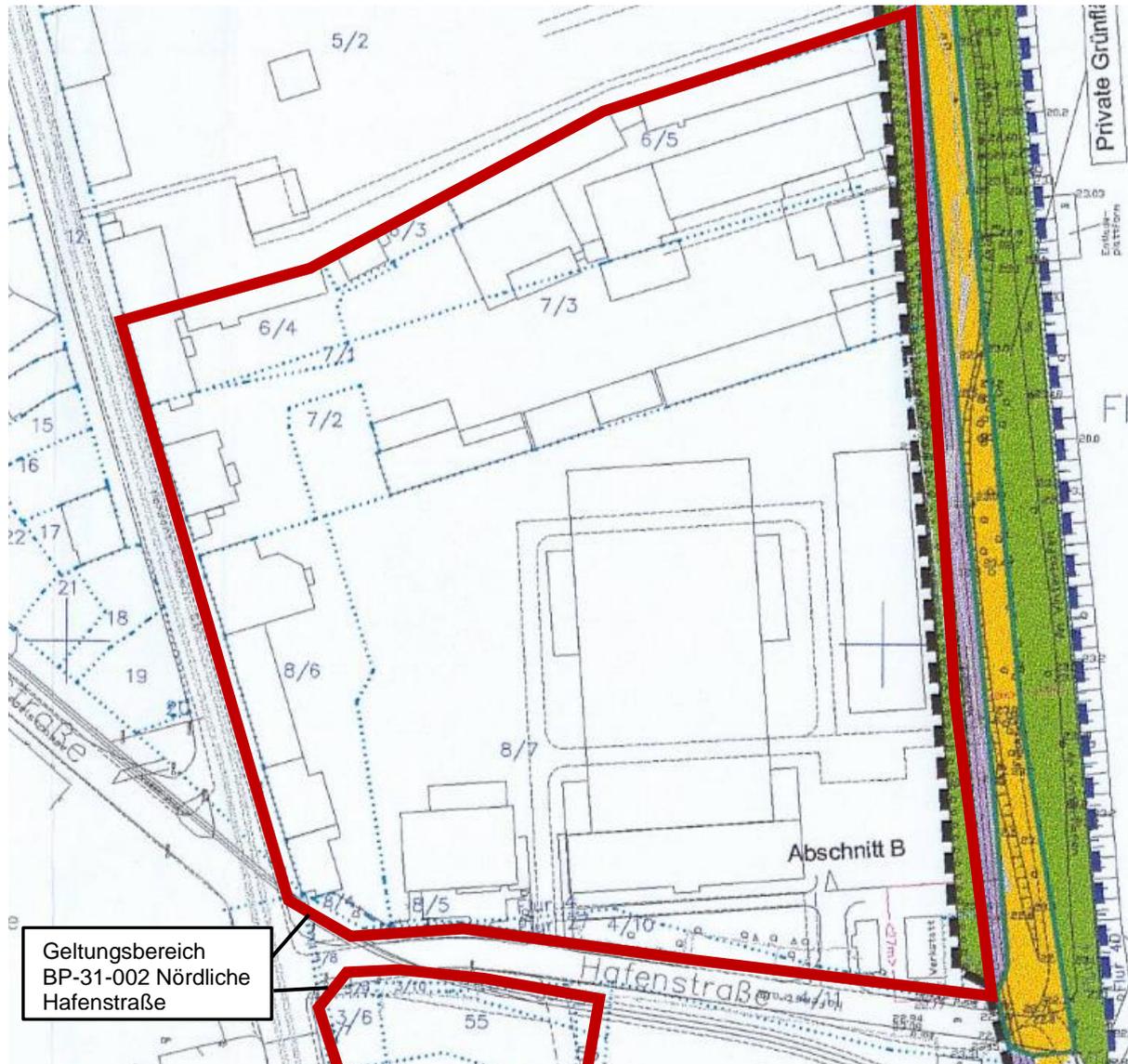


Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans BP-7.7-009 „Winterhafen“, auf den sich der in Aufstellung befindliche BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ auf einer Teilfläche erstreckt

In der Zeit vor 1990 befanden sich im Geltungsbereich der ehemalige Volkseigene Betrieb Oderfrucht (VEB Oderfrucht) im Norden, die ehemalige Wäscherei bzw. das Dienstleistungskombinat (DLK) in der Mitte und im Süden der ehemalige Park des Georgenhospitals, später als Tankstelle umgenutzt (siehe Abbildung 4 auf Seite 9).

STANDORTÜBERSICHT

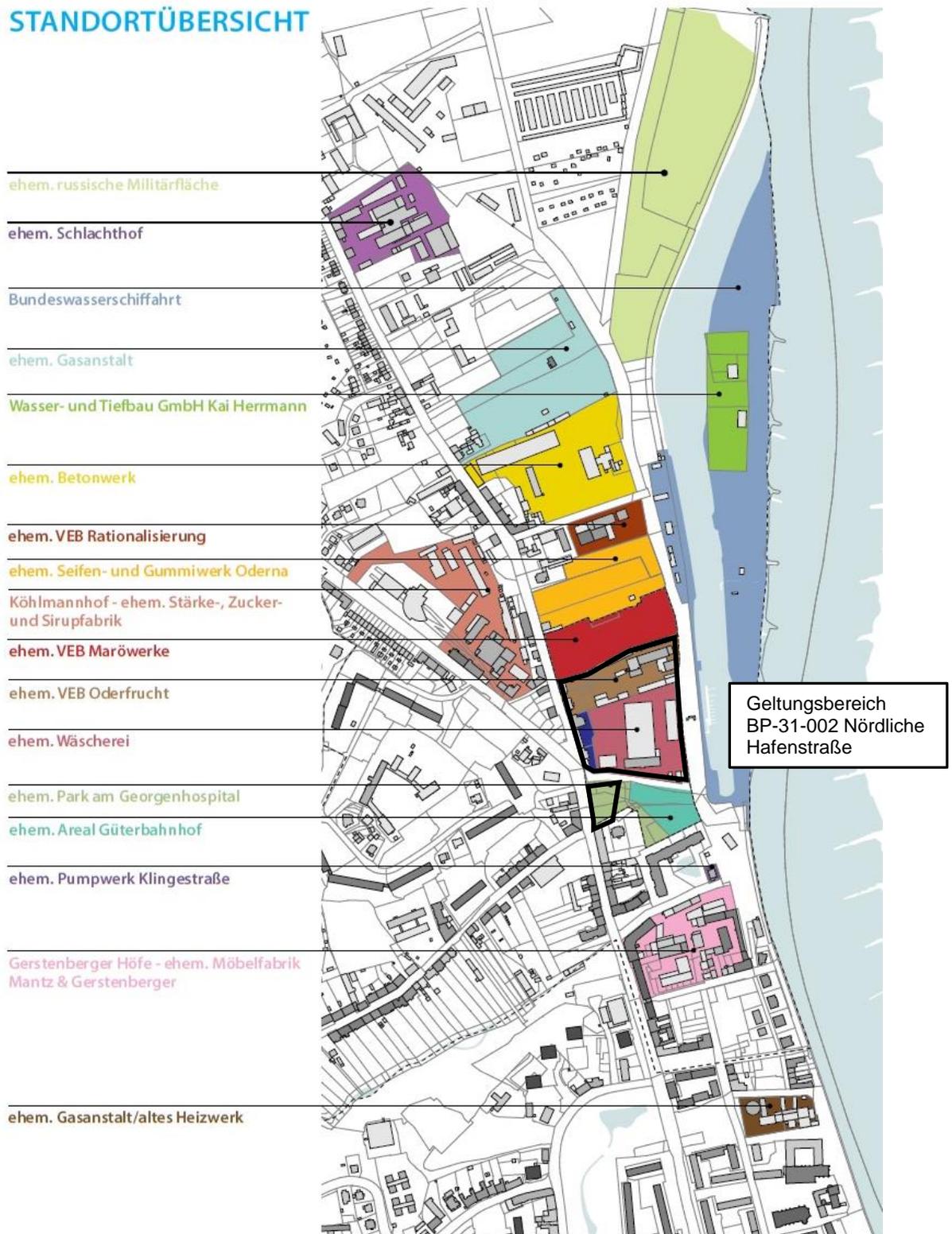


Abbildung 4: Standort der ehemaligen Nutzung des Winterhafens, Quelle: Entwicklungskonzept „Marina Winterhafen“ 2014

Die Grünfläche südlich der Hafenstraße ist erst nach dem Aufstellungsbeschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördliche Hafenstraße“ aufgenommen worden. Die Flurstücke sind der Tabelle unter Punkt 2.2 zu entnehmen.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,58 ha. In der nachfolgenden Tabelle sind die Flurstücke, welche Bestandteil des Bebauungsplanes sind, mit den Eigentumsverhältnissen aufgelistet.

Flur	Flurstück	Flurstück Gesamtfläche in m ²	Eigentümer
4	28	1.561	Privat
4	29	788	Privat
4	32	1.393	Privat
4	33	1.114	Privat
4	34	550	Privat
4	35	4.168	Privat
4	36	29	Privat
4	42	675	Stadt FF(O)
4	6/3	244	Privat
4	6/5	4.680	Privat
4	8/1 teilweise	504	Stadt FF(O)
4	8/4	53	Privat
4	8/5	14	Privat
4	8/7	16.637	Privat
27	4/10	511	Stadt FF(O)
27	3/6	178	Stadt FF(O)
27	3/7	32	Stadt FF(O)
27	3/9	34	Stadt FF(O)
27	3/10	83	Stadt FF(O)
27	75	335	Stadt FF(O)
27	76	889	Stadt FF(O)

27	77	775	Stadt FF(O)
27	78	550	Privat
27	79	124	Stadt FF(O)

Die Flurstücke 32, 33, 34, 35, 36, 6/3, 6/5, 8/4, 8/5, 8/7 der Flur 4 sowie das Flurstück 78 der Flur 27 gehören einem privaten Eigentümer. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Flurstücke 3/6, 3/7, 3/9, 3/10, 4/10, 75, 76, 77, 78, 79 der Flur 27 sowie die Flurstücke 8/1 tlw. und 42 tlw. der Flur 4 im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder).

2.3. Entwicklung des Gebietes

Die Lebuser Vorstadt wird heute durch die Korridorstraße und Industrieensembles des 19. Jahrhunderts und Mitte des letzten Jahrhunderts geprägt. Die mitunter denkmalgeschützten Gebäude, darunter klassizistische Gebäude, sind die städtebauliche Vorgabe für die weitere Entwicklung. Die Keimzelle der Lebuser Vorstadt bildete seit 1312 das ursprünglich freistehende Georgenhospital, bestehend aus Hospitalgebäude, Kirche und Friedhof. Es schloss den Stadtkörper bestehend aus Altstadt und Vorstädten Richtung Norden ab. Sein Friedhof wurde 1816 und von der Kirchengemeinde an die Stadt verkauft. 1926 wurde die als baufällig eingestufte Georgenkirche bis zu Geländeoberkante hin abgebrochen. Nur ein kleiner Rest eines barocken Anbaus ist noch als Grundstücksmauer im Süden erhalten. Im Nordosten wurde das Friedhofsgelände mit Bahngleisen überbaut. In den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts wurde an der Berliner Straße eine Tankstelle gebaut. Die heutige Herbert-Jensch-Straße war als „Küstriner Straße“ die Ausfallstraße von Frankfurt (Oder) nach Norden Richtung Lebus.

Die jüngere Industriegeschichte und -kultur der Stadt ist - unter anderem durch gelungene Sanierungsmaßnahmen - entlang des Oderufers noch heute erlebbar und soll nach Norden in die Lebuser Vorstadt fortgesetzt werden. Die Nutzungsmischung, die sich aus der Geschichte der Lebuser Vorstadt ergibt, ist in diesem Teil der Vorstadt immer noch in den baulichen Strukturen ablesbar. Allerdings sind die Gewerbebetriebe überwiegend verschwunden. Brachflächen und Industrieruinen lassen die ehemalige Bedeutung des Gebietes nur noch erahnen. Die vorhandenen Wohngebäude im südlichen Teil der Herbert-Jensch-Straße sind überwiegend als Geschosswohnungsbauten errichtet worden. In der ehemals geschlossenen Bebauung sind heute große Baulücken vorhanden. Mit Querung der Herbert-Jensch-Straße durch die Straße Priestersteig wechselt die Bebauungsstruktur und setzt sich am östlichen Straßenrand als zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Vorgärten fort.

Die Vielzahl der Baulücken, die Gebäudeleerstände sowie die Brachflächen prägen heute den Standort. Die großflächigen historischen Industrieensembles, wie die Koehlmannhöfe, der Schlachthof, die ehemalige Brauerei/VEB Rationalisierung sowie die Gebäude der ehemaligen VEB Oderfrucht, stehen überwiegend leer. Ebenso wie in der gründerzeitlichen Wohnbebauung entlang der Herbert-Jensch-Straße. Vereinzelt sind in den Erdgeschossbereichen noch gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Gebäude befinden sich jedoch teilweise in einem sehr schlechten baulichen Zustand.

Die Flächen des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ sind, wie bereits beschrieben, gewerblich vorgeprägt. So gehörte der Bereich entlang der Hafenstraße zur ehemaligen Wäscherei. Nördlich davon befand sich der ehemalige VEB Oderfrucht, es können jedoch nur teilweise Gebäude davon erhalten werden.

Die Fortsetzung dieser gewerblichen Vorprägung spiegelt sich auch in dem derzeit vorhandenen Planungsrecht der geltenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne wider. Dort sind aktuell Misch- und Gewerbegebietsflächen festgesetzt.

Die angenommenen Bedarfe an Gewerbe- und Mischgebietsflächen haben sich jedoch nicht ergeben. Stattdessen führt die steigende Nachfrage nach Wohnbauflächen dazu, die Lebuser Vorstadt dahingehend zu einem Wohnstandort zu entwickeln.

Bereits 2014 wurde für das Gebiet ein Entwicklungskonzept „Marina Winterhafen“ erstellt. In diesem Entwicklungskonzept werden verschiedene Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der Lebuser Vorstadt abgebildet, wie z. B. die Möglichkeit des Wohnens in Verbindung mit einer touristischen Nutzung der Flächen.

Dieses Entwicklungskonzept bildet eine der Grundlagen bei der Überplanung der Lebuser Vorstadt. Die Überplanung ist zeitlich gestaffelt. So werden zurzeit die Flächen südlich der Hafenstraße bebaut.

Im Anschluss erfolgt die Entwicklung der Flächen nördlich der Hafenstraße durch den Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“.

2.4. Topografie

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist nicht eben, sondern durch ein Gefälle geprägt, welches in West-Ostrichtung ca. 3 m (26,20 m auf 23,20 m über DHHN2016) und in Süd-Nordrichtung ca. 0,70 m (24,20 m auf 23,50 m über DHHN2016) beträgt. Es bildet sich somit ein schwach ausgeprägtes Diagonalgefälle in Richtung Nordost.

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Lebuser Vorstadt zeichnet sich durch ihre teilweise gründerzeitliche, straßenbegleitende Bebauung aus, die es offensiv zu erhalten gilt. Historische Baustrukturen sind in Frankfurt (Oder) kaum vorhanden. Neben den bereits denkmalgeschützten Gebäuden entlang der Herbert-Jensch-Straße finden sich im Norden des Plangebietes nicht geschützte, aber dennoch erhaltenswerte Bauten.

Räumlich prägend ist die Bebauung entlang der südlichen Herbert-Jensch-Straße mit ihrer zumeist am Fußweg verlaufenden, relativ geschlossen erscheinenden Bauflucht. Die ehemals dichter bebaute Straße ist durch Zerstörung und Abriss stark aufgerissen.

Im südöstlichen Plangebiet befinden sich die noch vorhandenen und leerstehenden Gebäude der ehemaligen Wäscherei bzw. des Dienstleistungskombinats (DLK), welche nicht erhaltenswert sind.

Die Freiflächen des Plangebietes sind in erheblichem Umfang versiegelt.

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Von dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex Nr. 1-3 (1802 - 1803 als Badehaus errichtet, später Wohnung, Büro und Lager der Steingutfabrik Paetsch), wurde nur die Nr. 1-2 nach 1990 vollständig saniert und dient zurzeit als Wohn- und Bürogebäude. Die nördlich anschließenden Gebäude sind teilweise ungenutzt. Diese Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden.

Der ehemals für das DLK errichtete Flachbau an der Hafenstraße wurde kurzzeitig als Glücksspielhalle genutzt. Aktuell erfolgt eine Nutzung im Rahmen der Baustelleneinrichtung. Verwaltungsgebäude, Gewerbehalle und diverse Nebenbauten der Hafenstr. 1 sind derzeit ungenutzt. Die Gebäude sind nicht erhaltenswert.

Die Aufgabe der Nutzungen der Gewerberuinen im Nordosten des Plangebietes nach 1990 beschleunigte deren Verfall. Eine Weiternutzung (Gewerbe, Wohnen) für Gebäudeteile ist nur nach umfangreicher Sanierung möglich.

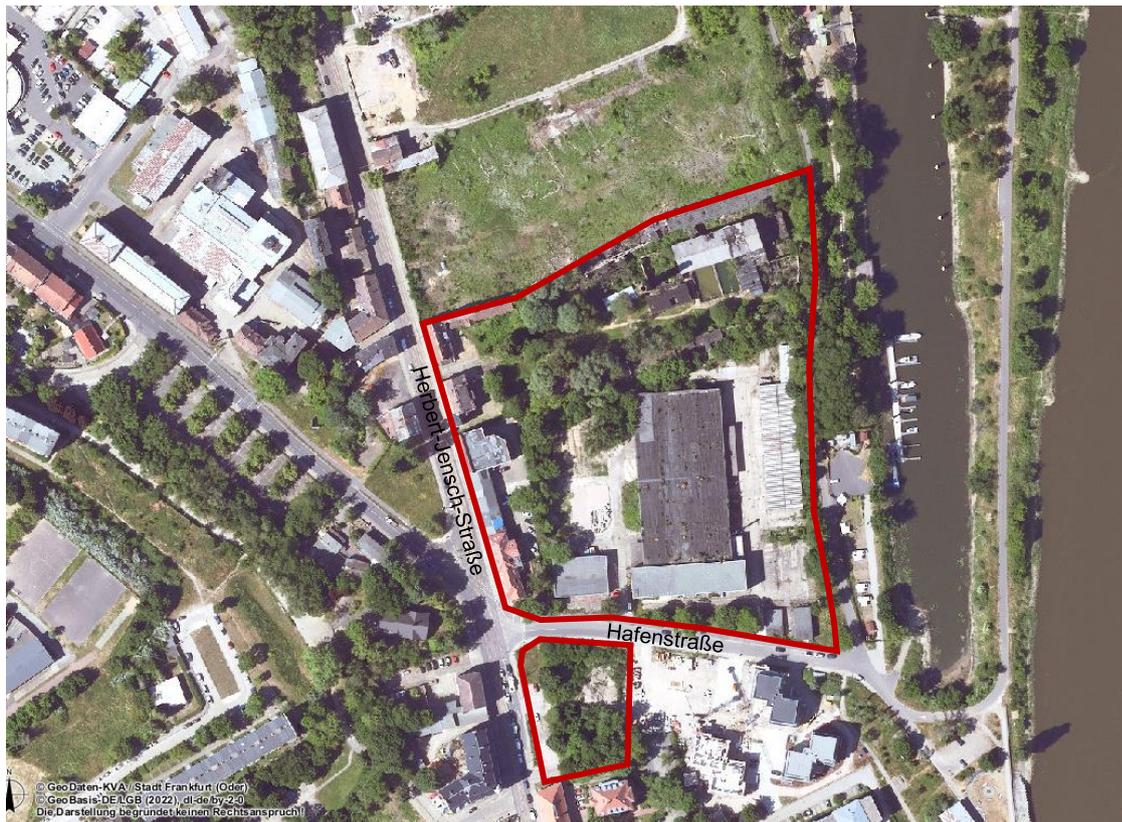


Abbildung 5: Luftaufnahme des Plangebiets für den Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

2.7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist günstig an das örtliche (Straßen-)Verkehrsnetz über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) angebunden. Die Zufahrt des Plangebiets befindet sich, unweit des Verkehrsknotenpunktes Goepelstraße, Hafenstraße, Herbert-Jensch-Straße und Berliner Straße, in ca. 80 m Entfernung.

Die Fläche selbst ist über die Herbert-Jensch-Straße an die Berliner Straße in Richtung Stadtzentrum und die Goepelstraße in Richtung Berliner Chaussee / Bundesstraßen B 5 (Ortsdurchfahrt Abschnitt 40 in Richtung Müncheberg, Berlin) und darüber an die B 112 (Richtung Lebus, Kietz/Küstrin, nach Norden) und die B 112n (Verbindung nach Süden zur Autobahn A 12) angebunden.

Über die Linie 4 der Straßenbahn ist das Plangebiet an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF) angeschlossen. Der ausgebaute Haltepunkt Klingestraße befindet sich in einer Entfernung (Fußweg) von ca. 320 m bis zur Zufahrt Hafenstraße. Der Abstand vom Haltepunkt Am Winterhafen (Herbert-Jensch-Straße) beträgt fußläufig ca. 220 m.

Der Standort liegt am Oder-Neiße-Radweg entlang des Winterhafens und der Oder nach Süden über die Uferpromenade ins Zentrum und nach Norden in die Flusslandschaft Richtung Lebus.

Für den ruhenden Verkehr der Gebäude Nr. 1-5 an der Herbert-Jensch-Straße wurden nach 1990 die bestehenden Parkflächen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgebaut und erweitert. Die Zufahrt erfolgt über die Hofzufahrt des Gebäudes Nr. 4.

Eine innere Erschließung der Fläche besteht zurzeit nicht.

2.8. Technische Infrastruktur

Im Verfahrensschritt zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB äußerten sich die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange u. a. zum Stand der Erschließung mit den erforderlichen Medien. Als Fazit der eingegangenen Stellungnahmen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die Versorgung mit Elektroenergie, Gas, Trinkwasser, Telekommunikation, Löschwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung gesichert ist. Aus dem Zustand und der Lage der Leitungsbestände sowie der geplanten Nutzung leiten sich Forderungen u. a. für die innere Verkehrsführung einschließlich der Wendemöglichkeiten für die Müllentsorgung ab. Die Hinweise werden für die Planung der inneren Erschließung beachtet.

Für das Plangebiet ist die schadlose Verbringung des dort anfallenden Niederschlagwassers zu gewährleisten. Dazu sind die entsprechenden Maßnahmen, Versickerung auf Teilflächen, Einleitung von Regenwasser in das Regenwassernetz der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft (FWA), auch mit vorgeschalteter Drosselung und die direkte Einleitung des Regenwassers in den Vorfluter Winterhafen umzusetzen. Welche Lösungen zum Tragen kommen, ist Gegenstand der weiteren Planungsschritte.

2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Der Winterhafen bildet den Übergang zwischen der gestalteten Oderpromenade und den extensiv geprägten Oderwiesen im Norden. Die Aufweitung der Oderpromenade mit der Neugestaltung von Sport- und Grillplatz ist Entree ins Gebiet und schafft Aufenthaltsqualität. Hier endet jedoch die Ufergestaltung abrupt. Die nach Norden anschließenden Brachflächen, ungenutzte Grünbereiche sowie verkrautete Uferzonen bestimmen den Freiraumcharakter. Entlang der Uferbereiche und des Oder-Neiße-Radweges mangelt es an Aufenthaltsmöglichkeiten.

Der Umgang mit den einzelnen Schutzgütern sowie die weiteren Erläuterungen hierzu sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2.10. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplans BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ befinden sich vier im Altlastenkataster des Landes Brandenburg ALKATonline registrierte Altlastverdachtsflächen.

Teilbereich A

a) Ehemalige Oderfrucht Frankfurt (Oder)

Die Flurstücke 32, 33, 34, 35, 36, 6/3 und 6/5 auf der Flur 4 sind im ALKATonline als Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Oderfrucht Frankfurt (Oder)“ registriert.

Das Gelände wurde seit 1895 durch die Zucker- und Stärkeindustrie genutzt. Bis in die 1960er Jahre wurden dort Stärkesirup, Ei- und Milchpulver produziert. Danach erfolgte die Nutzung durch den VEB Oderfrucht und ab 1990 durch die Oderfrucht Konserven GmbH. Der VEB Oderfrucht Frankfurt (Oder) produzierte Flüssigzucker sowie Couleur als Grundstoff für Getränke und Nahrungsmittel. Als Einsatzstoffe wurden Zucker, Wasser, Salmiak und Salzsäure verwendet. Der Betrieb wurde 1991 eingestellt.

Auf dem Gelände befinden sich ein altes und neues Heizhaus, beide wurden mit Kohle betrieben. Die Lagerung der Asche erfolgte neben den Heizhäusern auf dem befestigten Ascheplatz.

b) Ehemalige Großwäscherei des DLK Frankfurt (Oder)

Die Flurstücke 8/7, 8/5 und 8/1 auf der Flur 4 sind als Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Großwäscherei des DLK Frankfurt (Oder)“ im ALKATonline vermerkt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Steingutfabrik Paetsch (zu DDR-Zeiten VEB (K) Bau- und Grobkeramik) erfolgte nach Stilllegung und Abbruch der nicht mehr genutzten alten Produktionsanlagen der Bau der Großwäscherei.

1975/77 wurden die sich östlich an die Häuserfront der Herbert-Jensch-Straße anschließenden historischen Gebäude abgerissen und die Waschstraße der Großwäscherei Frankfurt (Oder), die zum ehemaligen Dienstleistungskombinat (DLK) der Stadt Frankfurt (Oder) gehörte, errichtet. Die chemische Reinigung von Kleidungsstücken erfolgte auf dem Industriegelände in der Goepelstraße. An diesem Standort wurden auch die Reinigungsmittel gelagert. Am Standort des DLK in der Hafenstraße wurde weder chemisch gereinigt, noch erfolgte dort die Lagerung bzw. Zwischenlagerung der dafür erforderlichen Reinigungsmittel. Das Grundstück wird durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde über ein jährliches Grundwassermonitoring überwacht. Die Wasserproben weisen Auffälligkeiten bei den LHKW-Werten (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) auf. Eine der Grundwassermessstellen befindet sich auf dem Flurstück 8/1 auf der Flur 4. Im Rahmen der landseitigen Erschließung der Marina Winterhafen wurden Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 8/7 auf der Flur 4 durchgeführt. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine Auffälligkeiten der LHKW-Werte auf. Daraus ableitend wird von einer durch Handhabungsverluste entstandene lokalen Kontaminationsquelle ausgegangen.

Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes einschließlich des Flächennutzungsplanes ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umnutzung grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen muss. Der Untersuchungsrahmen ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorher abzustimmen.

Teilbereich B

c) Tankstelle Berliner Straße:

Die Flurstücke 75, 76, 77 auf der Flur 27 sind als Altlastverdachtsfläche „Tankstelle Berliner Straße“ im ALKATonline registriert. Die Tankstelle war von 1934 bis 1975 im Betrieb. Nach der Schließung der Tankstelle wurden die oberirdischen Anlagen zurückgebaut. Die Tankbehälter einschließlich Leitungen wurden wahrscheinlich nicht zurückgebaut, somit befinden sich sechs Tankbehälter unterschiedlicher Größe im Erdbereich. Über nachfolgende Sicherungsmaßnahmen bzgl. der Tanks kann keine Aussage getroffen werden. Der hintere unbefestigte Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde teilweise zur Autoverwertung genutzt. Laut „Gutachten zur Detailuntersuchung -Tankstelle Frankfurt (Oder), Berliner Straße 23 b-“, erstellt durch die Frank Kobelt Umwelt- und Altlastenberatung, Februar 2012, gibt es lokale Bodenverunreinigungen durch Aromaten (BTEX) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im Bereich des ehemaligen Behälterlagers und der Tankinsel. Die Kontaminationen lagen im 3-4 bzw. im 4-5 Bodenmeter. Aufgrund der Flächenversiegelung in diesen Bereichen und der Bindung der Schadstoffe an die Bodenmatrix erfolgt kein Schadstoffaustrag durch Sickerwasser in tiefere Bodenschichten.

d) Priebels Rohstoffhandel/ Autoverwertung

Die Flurstücke 3/6, 3/10, 78 und 79 auf der Flur 27 gehören zur Altlastverdachtsfläche „Priebels Rohstoffhandel/ Autoverwertung“.

Seit Anfang der 1960er Jahre wurde das gesamte Betriebsgelände als Schrottplatz genutzt. Das Gelände war nur im Bereich der Ladestraße ca. 400 m² mit Betonplatten befestigt, der restliche Teil war unbefestigt. Auf dem Schrottplatz wurde der Schrott zum größten Teil aufgekauft, zwischengelagert und umgeschlagen.

Allgemein:

Die Flurstücke 8/4, 4/10, 28 und 29 auf der Flur 4 sind nicht im ALKATonline registriert. Bodenverunreinigungen durch die angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen der Flächen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Planbereich gibt es keine Hinweise auf Altbergbau.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes werden die entsprechenden Beprobungen der Fläche nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen. Der Untersuchungsrahmen wird mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorher abgestimmt.

2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Baudenkmale

Das Areal zwischen Herbert-Jensch-Straße, Am Winterhafen und Oder-Neiße-Radweg befindet sich in unmittelbarer Umgebung der Denkmäler Herbert-Jensch-Straße 6, 10, 12a, 104 und 105, die in ihrer gesamten Substanz den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I S. 215) unterliegen. Gemäß § 2 Abs. 3 BbgDSchG ist hier der Umgebungsschutz für die Denkmäler zu beachten und durchzusetzen.

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu beachten. Aufgrund der odernahen Lage wird das Areal als „Verdachtsfläche“ angesehen. Es ist sowohl mit einem erhöhten Aufkommen an Funden und Befunden als auch mit einer außergewöhnlichen Erhaltung organischer Materialien zu rechnen. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der aktuellen Fassung zu beachten. Bauliche Arbeiten sind demnach mit der Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Fernwärmesatzung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt.

Kampfmittel

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat mit Stand 17.06.2019 keine grundsätzlichen Einwände ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten doch Kampfmittel gefunden werden, ist es verboten, diese zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung, diese Fundstelle gemäß § 2 der Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg (KampfmV) unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Immissionsschutz

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Der Bebauungsplan liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Herbert-Jensch-Straße und der Straßenbahnlinie 4.

Bergbau

Die Planung berührt den Bergbau nicht.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet. Aufgrund des sogenannten Jahrhunderthochwassers 1997 mit einem Pegelstand von 657 cm über dem Pegel Null und den in den vergangenen Jahren in kurzen Abständen hintereinander aufgetretenen Hochwasserereignissen, ist die Dringlichkeit des Hochwasserschutzes in den tiefliegenden Bereichen der Lebuser Vorstadt noch deutlicher geworden. Eine Überlagerung der Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete mit den vorliegenden digitalen Höhendaten hat gezeigt, dass das 100-jährliche Hochwasser Geländehöhen von ca. 23,25 mNN erreicht. Das 200-jährliche Hochwasser liegt bei etwa 23,50 mNN. Die Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete, bzw. die Grenzen HW100 und HW200, wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Belange des Hochwasserschutzes sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Der Bebauungsplan befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Gebiet als Mischgebiet und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die aktuelle Darstellung widerspricht der geplanten Nutzung. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

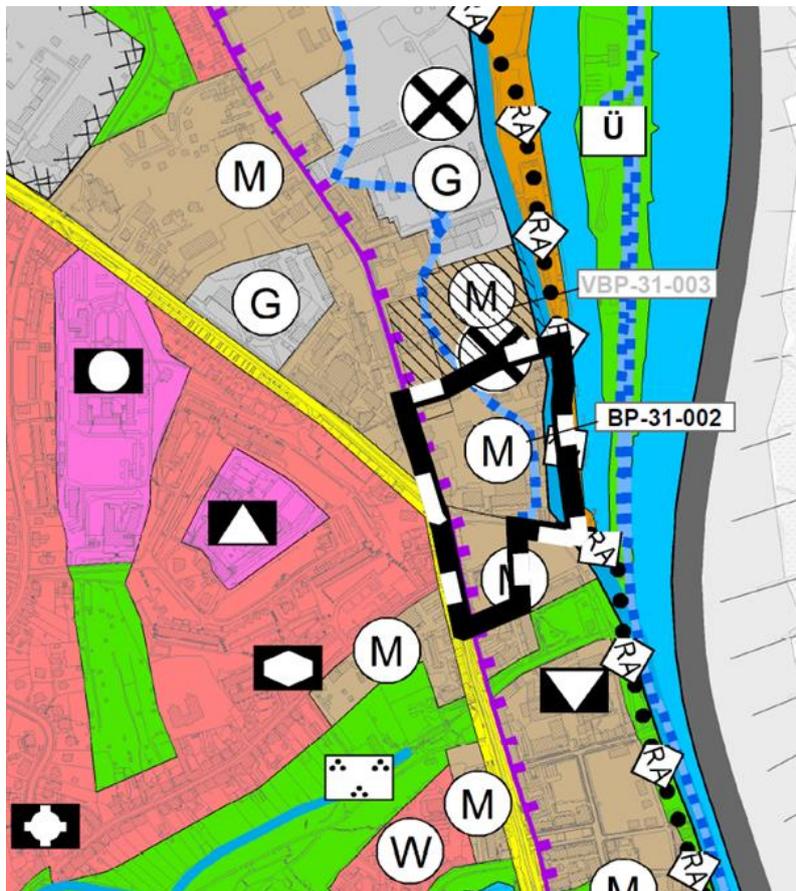


Abbildung 6: Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung

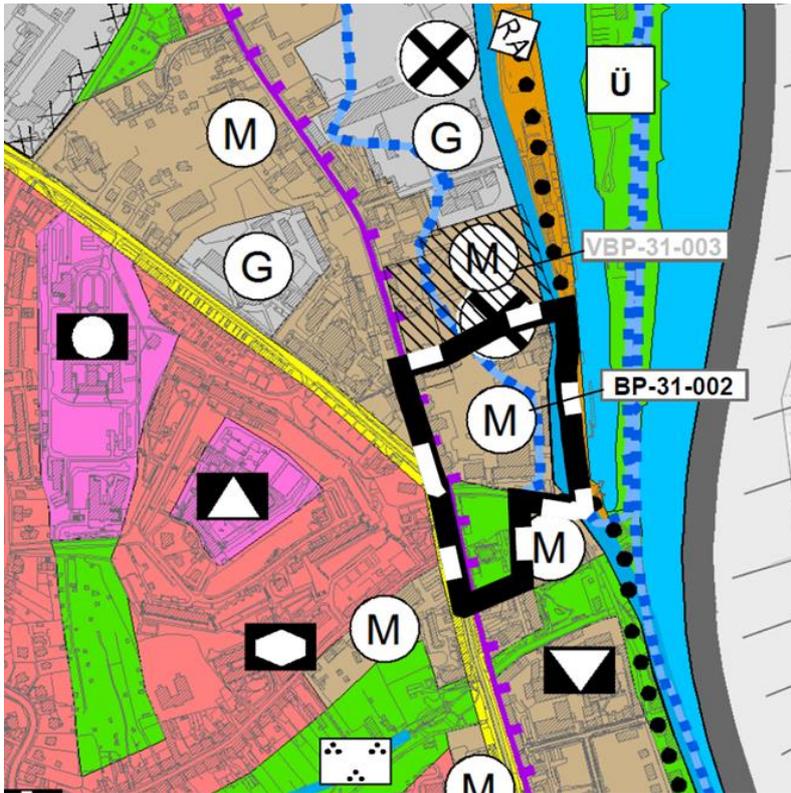


Abbildung 7: geplante Flächennutzungsplanänderung

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2020-2030“ in der Fassung vom 11.02.2021 beschreibt gesamtstädtisch die zukünftige Entwicklung der Stadt. In Kapitel 4.10 werden unter dem *Zentralen Vorhaben (ZV) 9 - Nördliche Innenstadt - Wohnen und Leben an der Oder* und dort unter dem Punkt *g) Aufwertung der Berliner Straße/Herbert-Jensch-Straße inklusiv begleitender Bebauungen*, die Entwicklungsziele für die Lebuser Vorstadt auf gesamtträumlicher Ebene beschrieben. Das Areal nördlich der Frankfurter Innenstadt ist für das gesamtstädtische Gefüge von hoher Bedeutung. Das planerische Ziel besteht in der Sanierung der historischen Gebäude sowie in der Errichtung ergänzender Neubauten. Das soll zur Revitalisierung der gesamten Straße führen.

Die grundsätzliche Stadtumbaustrategie der Stadt Frankfurt (Oder) ist es, den kompakten Stadtkörper durch Ergänzungen und Arrondierungen von Baulücken und Nachnutzungen von leerstehenden Gebäuden in zentralen Lagen zu festigen bzw. zu stärken. Als ein weiteres übergeordnetes Handlungserfordernis wird die Qualifizierung und Diversifizierung von Wohnungsstandorten benannt. In der nördlichen Innenstadt sind in den kommenden Jahren Schwerpunkte zu setzen, die die städtebaulichen Potenziale erschließen und Mängel beseitigen.

Gebietskulissen der Städtebauförderung

Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich der Gebietskulissen der Städtebauförderung. Dazu zählen die Gebietskulissen der Sozialen Stadt und der Stadtumbaustrategie „Zentrum“.

Gestaltungssatzung

Das Vorhaben liegt teilweise im Geltungsbereich der Satzung über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt.

Werbesatzung

Das Vorhaben liegt zum Teil im Geltungsbereich über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt.

Informelle Planung „Entwicklungskonzept Marina Winterhafen“

Im Rahmen des deutsch-polnischen Gemeinschaftsprojektes „Die Oder für Touristen 2014“ wurde das „Entwicklungskonzept Marina Winterhafen“ erstellt. Das Konzept umfasst das Gebiet zwischen Herbert-Jensch-Straße, Klingestraße, Hafenbecken und der Straße Am Winterhafen. Für den Bebauungsplan „Nördliche Hafenstraße“ kann v. a. die „Variante Quartier“ i.V.m. der Bebauung „Wohnen am Wasser“ nördlicher Abschluss Klingestraße als eine wesentliche Grundlage angenommen werden. Hier gilt es v. a. das Gebiet als Adressgeber und Ankerpunkt der Entwicklung, als offenes und urbanes Wohngebiet mit wasserbezogenen und touristischen Angeboten und Gastronomie zu etablieren. Gleichzeitig soll dabei die Wiederherstellung der gründerzeitlichen Korridorstraße, die Ausbildung der städtischen, geschlossenen Randbebauung sowie die Sanierung der Gebäude entlang der Herbert-Jensch-Straße berücksichtigt werden.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets am Wasser geschaffen werden. Die vorhandene, z. T. denkmalgeschützte, Bebauung der Flurstücke 29, 28, 32, 33 und die erhaltenswerten Gebäude der Flurstücke 6/5 und 35 der Flur 6 werden mit in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine zusammenhängende städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu gewährleisten.

Die Bestandsgebäude auf dem Gebiet des Bebauungsplans müssen zur Umsetzung der Planung teilweise zurückgebaut werden. Ebenso ist die Fällung von Einzelbäumen notwendig. Dafür wird es umfangreiche Ersatzpflanzungen inner- und außerhalb des Plangebiets geben.

Neben dem Ziel ein lebendiges, attraktives und städtisches Wohnquartier zu schaffen, dient die Aufstellung des Bebauungsplans auch der Verwirklichung des Entwicklungskonzepts „Marina Winterhafen“. Das Gebiet weist erhebliche stadtstrukturelle, funktionale und gestalterische Defizite auf, denen mit dem bestehenden Baurecht nicht begegnet werden kann. Die heutige Brachfläche ist für die geplante Aufwertung der Lebuser Vorstadt kontraproduktiv und erzeugt mit dem andauernden Leerstand ein negatives Image.

Die Umsetzung der Planung ist zentraler Bestandteil der Maßnahmen zur Aufwertung und Reaktivierung der Potenziale der Innenstadt.

5. Städtebauliches Konzept

In der Lebuser Vorstadt soll ein lebendiges, attraktives und städtisches Wohnquartier entstehen. Das Quartier soll ein Schnittpunkt zwischen der fußläufig erreichbaren Innenstadt und der kleinteiligeren Wohnnutzung weiter im Norden sowie dem Landschaftsraum der Oder sein. Das Plangebiet ist hierbei in vier Bereiche untergliedert.

1. Die prägende, teilweise denkmalgeschützte, Bebauung entlang der Herbert-Jensch-Straße soll erhalten werden und den Charakter der Korridorstraße stärken.
2. Im Bereich zwischen der straßenbegleitenden Bestandsbebauung und dem Oder-Neiße-Radweg soll ein Wohngebiet mit mehrgeschossiger Bebauung entwickelt werden. Die Wohnbebauung soll sich nach Osten, zum Landschaftsraum der Oder, öffnen.
3. An der Ecke Hafenstraße/Oder-Neiße-Radweg soll aufgrund der Lage am Wasser, ein markanter Hochpunkt entstehen.
4. Im Norden des Plangebietes sollen die schützenswerten Gebäude der VEB Oderfrucht weitgehend erhalten und umgenutzt werden.

Darüber hinaus soll eine grüne Durchwegung das Plangebiet von Nord nach Süd und parallel zur Herbert-Jensch-Straße durchziehen und so das Areal mit dem Grünraum der Oder verbinden.

5.1. Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht im Plangebiet vier unterschiedlich Nutzungsbereiche vor.

Der denkmalgeschützte Bestand entlang der Herbert-Jensch-Straße soll erhalten bleiben. Hier soll es ermöglicht werden, die Gebäude als Wohngebäude oder für Gewerbebetriebe zu nutzen, die das Wohnen nicht stören. Die geplanten Nutzungen sollen als Bindeglied zwischen den urbaneren Räumen der auslaufenden Innenstadt und der ruhigeren Wohnnutzung im inneren des Plangebietes dienen.

Östlich des denkmalgeschützten Bereiches erstreckt sich bis zum Oderradweg ein allgemeines Wohngebiet. Hier soll die Wohnnutzung Vorrang haben und ein attraktives, innerstädtisches Wohngebiet bilden. Die Wohnbebauung soll 6 Vollgeschosse umfassen. Das Erdgeschoss wird als Garagengeschoss ausgebildet. Dort werden auch alle Neben- und Kellerräume untergebracht.

Der dritte Bereich stellt einen städtebaulich markanten Hochpunkt am Ende der Hafenstraße dar. Dieser Hochpunkt soll neben einer Wohnnutzung auch touristisch affine Nutzungen, wie ein Restaurant oder eine Tourismusinformation unterbringen können. Auch ein größerer Anteil an Büro- oder Gewerbenutzungen ist hier denkbar. Dieser Bereich soll 2 Vollgeschosse höher als die Wohnbebauung werden.

Der vierte Teilbereich des Planungsgebietes bildet die Fläche der ehemaligen VEB Oderfrucht. Hier soll ein Großteil der bestehenden Gebäude erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier ist es ebenso möglich Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Gewerbebetriebe unterzubringen. Durch den Erhalt der alten Gebäudesubstanz und vor allem des alten Schornsteins kann hier ein historisch anmutender Quartiersmittelpunkt entstehen.

5.2. Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Vorteile dieser Fläche als Wohnungsbaustandort ergeben sich aus der innenstadtnahen Lage und der Nähe zum Wasser, dem Anschluss an die Oderpromenade und dem Oder-Neiße-Radweg sowie durch eine gute Anbindung an die Öffentlichen Nahverkehrsmittel (ÖPNV).

Innere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hafenstraße. Von der Hafenstraße aus kommend sind die einzelnen Bereiche von einer inneren, privaten Erschließungsstraße zu erreichen. Von dieser Haupteerschließungsachse verlaufen zwei Stichstraßen in Richtung Osten zur Oder. Durch diese Stichstraßen können wichtige Blickbeziehungen zum Naturraum der Oder geöffnet werden. Die Stichstraßen werden nur bis zum letzten Gebäude mit dem PKW erreichbar sein, da das letzte Teilstück als Fuß- und Radweg festgesetzt wird. Die Verkehrsfläche wird jedoch so ausgebaut, dass diese durch Rettungsfahrzeuge befahrbar ist. Die Haupteerschließungsachse endet mit einem Wendehammer. Von diesem Wendehammer aus gehen zwei Fuß- und Radwege ab. Zum einen Richtung Norden in das angrenzende Plangebiet des VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ und zum anderen in Richtung Westen zur Herbert-Jensch-Straße. Diese Verbindungen sollen eine schnelle fußläufige Erreichbarkeit des Stadtgebietes unterstützen und damit zur Stadt der kurzen Wege beitragen. Von den Erschließungsstraßen gelangt man ebenerdig in die Garagengeschosse. Es werden ausreichend Pkw-Stellplätze in den Garagengeschossen vorhanden sein. Die Erschließung erfolgt für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt störungsfrei.

5.3. Technische Infrastruktur

Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist gemäß den Aussagen der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft (FWA) gesichert. Die innere Erschließung ist neu zu errichten. Hierzu sind im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen zu treffen.

Löschwasser

Die Löschwasserentnahme ist aus dem Netz der FWA ($Q > 96 \text{ m}^3/\text{h}$) möglich.

Schmutzwasser

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist durch die FWA gesichert. Auf privater Fläche verlaufende Leitungen (im Bereich Hafenstraße) sind, soweit notwendig, in den öffentlichen Bereich umzulegen. Die innere Erschließung ist in einem Trennsystem (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) neu zu errichten. Hierzu werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen getroffen.

Niederschlagswasser

Die Einleitung von Niederschlagswasser in die vorhandenen Mischwasserkanäle ist nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu verbringen. Sollte der Baugrund das nicht zulassen, ist eine zeitverzögerte und gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal in der Hafenstraße möglich. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Vorfluter Winterhafen entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist noch zu prüfen und mit der FWA und dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) abzustimmen. Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags sind hierzu Regelungen zu treffen.

Elektroversorgung

Die Elektroversorgung des Plangebietes ist grundsätzlich möglich. Bisherige Gebäude sind zum Teil noch immer an das Netz der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) angeschlossen. Mit Umsetzung der Neuerschließung des Plangebiets sind die inneren Erschließungen neu zu errichten. Hierzu werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages Regelungen getroffen.

Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Nach Vorlage der Ausbaupläne können Angaben zu Maßnahmen der Sicherung, Veränderung oder Verlegung der TK-Linien gemacht werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist außerhalb der privaten Flurstücke bereits mit Gas versorgt. Die Stadtwerke Frankfurt (Oder) werden jedoch das Fernwärmeleitungsnetz, kommend aus dem Bereich der Seelower Kehre/Pflaumenweg als Nahwärmenetz erweitern, so dass die künftige Versorgung mit Fernwärme erfolgt. Des Weiteren ist der Aufbau eines Blockheizkraftwerks mit Kraft-Wärmekopplung (BHKW) im Bereich des Urbanen Gebiets MU 2 geplant, um die dezentrale Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme sicherzustellen. Eine künftige Versorgung des BHKW mit grünem Wasserstoff soll hier ermöglicht werden. Dieses BHKW soll dann zusätzlich die Versorgung des Nahwärmenetzes absichern. BHKW's leisten einen wichtigen und nachhaltigen Beitrag zum Klimaschutz. Zudem ermöglichen BHKW-Anlagen eine wirtschaftliche Strom- und Wärmeversorgung von Gebäuden, Quartieren und Städten (Fernwärme). Insbesondere die hohe Effizienz dezentraler BHKW-Projekte trägt dabei zur CO₂-Einsparung bei. Zu den Maßnahmen werden entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

5.4. Städtebauliche Freiflächenplanung

Entlang der inneren Erschließung befinden sich mehrere Grünflächen, die dem Gebiet als Naherholungs- und Spielplatzflächen dienen sollen. Südlich der Hafenstraße grenzt eine große Grünfläche an. Sie soll als Ausgleichsfläche dienen und durch eine parkähnliche Gestaltung den Bewohnern des Gebietes für die Naherholung dienen. Entlang der Straßen sollen Bäume gepflanzt werden, um der weiteren Aufheizung des Stadtgebietes entgegenzuwirken. Die Bäume tragen durch Verschattung von Straßen und Fassaden und der Bündelung des Niederschlagswassers zur Reduzierung von Hitzeinseln bei. Die Dächer der Garagengeschosse sind intensiv zu begrünen und dienen der Niederschlagsrückhaltung.

6. Planinhalt

6.1. Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Um den anvisierten Gebietscharakter eines städtischen Wohngebietes, in dem gewohnt und gearbeitet werden kann, zu erreichen, wird das Plangebiet in ein allgemeines Wohngebiet (WA) und drei Urbane Gebiete (MU) gegliedert.

Textfestsetzung 1.1:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe*

gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Begründung:

Die als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Flächen sollen vorwiegend dem Wohnen dienen. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe sollen aus diesem Grund nur ausnahmsweise zulässig sein. Diese Nutzungen sollen stattdessen vorrangig in den urbanen Gebieten u.a. entlang an der Oder verortet werden. Die Tatbestandsvoraussetzung für die Zulässigkeit der Ausnahme sind gegeben, wenn die Nutzungen den geplanten Baugebietscharakter nicht wesentlich beeinträchtigen.

Textfestsetzung 1.2:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die zu erwartende Verkehrsbelastung sowie die erwartbaren Besucherströme sind mit dem Planziel eines lebendigen innerstädtischen Wohnquartier nicht vereinbar.

Textfestsetzung 1.3:

In den Urbanen Gebieten (MU) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO

- *Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,*
- *Tankstellen*

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die zu erwartende Verkehrsbelastung, die die Ansiedlung von Tankstellen mit sich führt sind mit dem Planziel eines innerstädtischen dicht bebauten Wohnquartiers nicht vereinbar. Die Unterbringung von Vergnügungsstätten geht ebenfalls nicht mit einer Wohnnutzung einher, da auch Besucherverkehr und die Betriebszeiten Spannung hervorrufen können.

Textfestsetzung 1.4:

In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2.2 ist eine Wohnnutzung nach § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

Begründung:

Die Wohnnutzung wird in den Erdgeschossen der urbanen Gebiete ausgeschlossen. Stattdessen sollen dort kleinteilige gewerbliche Nutzungen, wie Cafés und Restaurants angeordnet werden, um ein attraktives, belebtes, städtisches Quartier zu schaffen. Auch die Marina und die Oderpromenade sollen von diesen Nutzungen profitieren.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch die Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Textfestsetzung 2.1:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben. Für die Baugebiete wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage wie folgt festgesetzt:

WA 1 mit 5 Vollgeschossen	42,00 m über NHN im DHHN2016
WA 1 mit 6 Vollgeschossen	45,00 m über NHN im DHHN2016
WA 1 mit 1 Vollgeschoss	29,00 m über NHN im DHHN2016
MU 1 mit 8 Vollgeschossen	52,00 m über NHN im DHHN2016
MU 2.1 mit 5 Vollgeschossen	42,00 m über NHN im DHHN2016
MU 2.2. mit 4 Vollgeschossen	39,00 m über NHN im DHHN2016
MU 2.3. mit 3 Vollgeschossen	36,00 m über NHN im DHHN2016
MU 3 mit 3 Vollgeschossen	39,50 m über NHN im DHHN2016
MU 4 mit 4 Vollgeschossen	37,00 m über NHN im DHHN2016
MU 5 mit 2 Vollgeschossen	33,50 m über NHN im DHHN2016

Begründung:

Die Festsetzung der Höhen bildet den Rahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Grundidee (mehrgeschossige Wohnbebauung zwischen Denkmal und Landschaft). Die Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Herbert-Jensch-Straße wird aufgenommen und berücksichtigt. Die maximale Höhe der Neubebauung wird durch die Oberkante der baulichen Anlage definiert. Die Angabe der Höhen erfolgt auf Grundlage des deutschen Höhenreferenzsystems. Die Meterangabe wird in Meter über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 angegeben.

In den allgemeinen Wohngebieten ist somit eine absolute max. Gebäudehöhe von 20 m (45,00 m über NHN) in den Bereichen mit max. 6 Vollgeschossen und eine absolute max. Gebäudehöhe von 17 m (42,00 m über NHN) in den Bereichen mit max. 5 Vollgeschossen festgesetzt. Die Garagengeschosse in den allgemeinen Wohngebieten dürfen mit max. 1 Vollgeschoss eine max. Gebäudehöhe von 4 m (29,00 m über NHN) nicht überschreiten.

In dem urbanen Gebiet MU 1 ist eine maximale Gebäudehöhe von 30 m (52,00 m über NHN) mit max. 8 Vollgeschossen festgesetzt, mit dem Ziel der Schaffung eines städtebaulich prägenden Hochpunkts. Dieser bildet den Auftakt in das neue Wohngebiet.

In den urbanen Gebieten MU 2.1 - 5 orientieren sich die max. Gebäudehöhen und die Geschossigkeit an den denkmalgeschützten bzw. an den schützenswerten Bestandsbauten.

Zeichnerische Festsetzung:

In den Baugebieten werden die folgenden zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

WA 1	GRZ	0,8
MU 1	GRZ	1,0
MU 2.1	GRZ	0,8
MU 2.2	GRZ	1,0
MU 2.3	GRZ	0,8
MU 3	GRZ	0,8
MU 4	GRZ	0,8
MU 5	GRZ	0,8

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist im Plangebiet mit 0,8 und 1,0 festgesetzt. In Kombination mit den maximal festgesetzten Vollgeschossen bildet sie das städtebauliche Ziel nach einem verdichteten Wohnquartier ab. In Teilen des Plangebietes werden die Obergrenzen der zulässigen GRZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten.

Die Überschreitung begründet sich in der Zielstellung eines innerstädtisch verdichteten Wohnquartiers. Neben dem Wohnen sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen, kulturelle und touristische Nutzungen untergebracht werden. Im Plangebiet soll die verdichtete Innenstadtbebauung fortgeführt werden, um die Idee des urbanen Wohnens und Arbeitens aufzugreifen. Zudem soll der städtebauliche Leitgedanke des flächensparenden Bauens mit einem sparsamen und schonenden Umgang von Grund und Boden sichergestellt werden. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche kann die bauliche Nutzung von Bereichen außerhalb des Stadtgebiets reduziert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich angemessen berücksichtigt. Es werden sogleich die Voraussetzungen geschaffen, ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischen Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung der Stadt auswirken wird.

Durch die Festsetzung von Garagengeschossen im Erdgeschoss entsteht ein hohes Maß an Versiegelung. Als Maßnahmen zum Ausgleich werden im Quartier u.a. Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen (Baumpflanzungen) und Gebäuden (Dach- und Fassadenbegrünung), die sich gleichzeitig positiv auf Natur und Umwelt sowie auf die Wohnverhältnisse auswirken, festgesetzt. Dazu zählt die extensive Begrünung der Flächen an und auf den Garagengeschossen. Außerdem sollen die nicht für technische Anlagen oder Dachterrassen genutzten Dachflächen der Gebäude im Plangebiet ebenfalls vollständig extensiv begrünt werden. Eine Extensivdachbegrünung der Gebäude wirkt durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bietet Ersatzlebensräume für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Auch die Rückhaltung bzw. verzögerte Ableitung von Regenwasser soll durch die Festsetzung, die auf großen flach geneigten Dächern eine teilweise Dachbegrünung vorsieht, unterstützt werden. Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind Flächen für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Ausstiegsbauwerke.

Durch diese Festsetzungen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden.

6.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. Entlang der Herbert-Jensch-Straße wird eine Baulinie festgesetzt. Sie dient dem Erhalt der bestehenden Baustruktur. Die entlang der Hafenstraße festgesetzte Baulinie unterstreicht die städtebauliche Idee, eine klare Gebäudekante herauszubilden, um den Blick auf die Oder zu lenken.

Textfestsetzung 3.1:

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Erdgeschoss dürfen die Gebäudelängen 50 m überschreiten.

Begründung:

Die städtebauliche Grundidee der begrünten und im Erdgeschoss angeordneten Garagengeschosse ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen, welche gestalterische und ökologische Vorteile hat. Die Gebäudelängen der Garagengeschosse überschreiten eine Länge von über 50 m.

Textfestsetzung 4.1:

Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets WA 1 entlang der Hafenstraße kann das Garagengeschoss gegenüber der Baulinie im Erdgeschoss zurücktreten.

Begründung:

In der Hafenstraße ist eine Baulinie festgesetzt. Das Garagengeschoss darf von der Baulinie zurücktreten. Prägend für die Ausgestaltung der Gebäudekante ist die mehrgeschossige Wohnbebauung. Das eingeschossige Garagengeschoss spielt, bezogen auf die städtebauliche Grundidee, eine untergeordnete Rolle.

6.1.4. Abstandsflächen

Mit dem städtebaulichen Ziel der Schaffung eines innerstädtischen verdichteten Wohnquartiers werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt.

Bei der Umsetzung der Planung sind entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Höhe der baulichen Anlage in einigen Bereichen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenerfordernisse nicht mit der Planung vereinbar. Bei den abweichenden Regelungen zur Verringerung der Abstandsflächentiefe werden die Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr, der Belichtung und des Brandschutzes berücksichtigt.

Textfestsetzung 5:

- 5.1. *Im urbanen Gebiet MU 1 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zur Hafenstraße und zum Radweg 0,2 H.*
- 5.2. *Im südlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zur Hafenstraße 0,3 H.*
- 5.3. *Im östlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche zum Radweg 0,3 H.*
- 5.4. *In den urbanen Gebieten MU2.1 - 2.3 darf an die festgesetzten Baugrenzen mit der festgesetzten Gebäudehöhe herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden, sofern sie keine anderen Abstandsflächen tangieren.*
- 5.5. *Im westlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes WA 1 darf an die festgesetzte Baugrenze mit dem Garagengeschoss mit der festgesetzten Geschossigkeit herangebaut werden, auch wenn dadurch die erforderlichen Abstandsflächentiefen nicht eingehalten werden, sofern sie keine anderen Abstandsflächen tangieren.*

Begründung:

Mit den Textfestsetzungen 5.1 bis 5.3 werden die Abstandsflächentiefen zum Straßenraum der Hafenstraße bzw. des Radweges von 0,4 auf 0,3 bzw. 0,2 reduziert. Ohne die planungsrechtliche Ermöglichung geringerer Abstandflächentiefen könnte die straßenseitig Baulinie/Baugrenze nicht in der städtebaulich gewünschten Höhe bebaut werden.

Durch die Reduzierung der Abstandflächentiefe der Textfestsetzung 5.4 wird die Nachnutzung der erhaltenswerten Bestandsbebauung realisierbar. Mit der Textfestsetzung 5.5 wird eine „grüne Überdeckung“ durch die Einhausung der erforderlichen Stellplätze in das Garagengeschoss mit intensiver Dach- und Fassadenbegrünung ermöglicht.

Die reduzierten Abstandsflächen sind ohne negative städtebauliche Auswirkung oder im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar einzustufen. Durch die Bebauung und die weiterhin hinreichenden Abstände wird die Besonnung der Wohnungen nicht wesentlich eingeschränkt. Es wird trotz der genannten abweichenden Abstandsflächen eine angemessene Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnbebauung gewährleistet.

6.1.5. Garagen und Stellplätze

Die Unterbringung der benötigten Stellplätze wird durch entsprechend festgesetzte Garagengeschosse und Stellplatzflächen, die in Baugebieten untergebracht sind, abgedeckt. Die Freiräume, die durch die konzentrierte Anordnung im Quartier entstehen, sollen den Anwohnern vorrangig als Naherholungsfläche dienen. Mit Blick auf die geplante hohe Dichte des Plangebietes sind diese besonders wichtig und nicht durch zusätzliche Versiegelungen für die Unterbringung von Fahrzeugen in Anspruch zu nehmen.

Textfestsetzung 6.1:

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Flächen für Stellplätze und Garagen unzulässig.

Begründung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Garagengeschosse und Stellplatzflächen dienen der Konzentration und der Steuerung der Flächeninanspruchnahme.

6.2. Festsetzungen der Grünordnung

Für die Aufenthaltsqualität des Quartiers sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden. Gleichzeitig soll damit die Artenvielfalt innerhalb des Stadtgefüges erhalten und sogar erweitert werden.

Textfestsetzung 7.1:

Für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Pflanzstellen oder mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen sind in geeigneter Weise zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Pflanzstreifen/Pflanzstellen einzuordnen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualität trägt zur Gestaltung eines ortsbildprägenden Charakters des Quartiers bei und erhöht gleichzeitig die Aufenthaltsqualität im selbigen. Gleichzeitig ist die Festsetzung der Größe der Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen notwendig, um ausreichend Lebensraum für eine langfristige Entwicklung der Straßenbäume im Bereich von befestigten Flächen zu sichern. Um die Pflanzung der Bäume realisieren zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen. Die Baumpflanzungen können zur Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand angerechnet werden und dienen so dem Erhalt und der Erweiterung der Artenvielfalt.

Textfestsetzung 7.2:

In den nachfolgend genannten Baugebieten sind in der benannten Anzahl mindestens mittel- bis kleinkronige Laubbäume der Pflanzqualität 10-12 cm Stammumfang zu pflanzen, der Wurzelraum ist von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten:

- im MU 2.1 im Bereich der geplanten Kfz.-Stellplätze - 6 Stück
- im WA1 Nord und WA1 Süd im unmittelbaren Zusammenhang mit den geplanten ebenerdigen Kfz Stellplätzen - jeweils 4 Stück
- im WA1 Nord an der Planstraße B - 4 Stück
- im WA1 Süd an der Planstraße C - 11 Stück.

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Die Baumpflanzungen können zur Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand angerechnet werden. Sie dienen der Verbesserung des Standortklimas. Gleichzeitig sind sie wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Gestaltung des Verkehrsraumes und erhöhen durch ihre Anordnung den Wiedererkennungswert.

Textfestsetzung 7.3:

Die nicht mit Gebäuden überbauten Dachflächen der Tiefgaragen in den WA 1 sind zu einem Anteil von 70 vom Hundert intensiv zu begrünen, wobei die Substratschicht eine Höhe von mindestens 15 cm haben muss. Weiterhin ist das Dach auf der Tiefgarage als Retentionsdach auszubilden, das Einstauvolumen soll mindestens 40 l/m² betragen. Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den begrüneten Flächen soll mindestens 30 Prozent betragen.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung, die Dächer der Garagengeschosse als Retentionsflächen zu nutzen, dient der Minderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt. Das anfallende Wasser kann damit im Plangebiet zurückgehalten bzw. in den natürlichen Wasserkreislauf gebracht werden. Die Festsetzung der Substrathöhe ist notwendig, um im Bereich der Vegetationsflächen auch Gehölze und Stauden zu pflanzen und artgerecht entwickeln zu können. Die Bepflanzung mit Gehölzen und Stauden trägt wesentlich zur Minderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt, zur Verbesserung des Standortklimas und teilweise auch zu einem besseren Biotop- und Artenschutz bei. Die begrüneten Flächen dienen weiterhin der optimalen Gestaltung des Wohnumfeldes und erhöhen damit auch die Wohnqualität am Standort.

Textfestsetzung 7.4:

Für die Wohngebiete WA 1 werden folgende Fassadenbegründungen festgesetzt:

- das Geschoss der Tiefgarage bzw. das Erdgeschoss der Wohngebäude ist im Bereich der öffnungslosen Fassadenflächen vollständig mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen,

Im Endzustand soll der festgesetzte Anteil der Fassadenfläche vollständig begrünt sein. (gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Fassadenbegrünung trägt zur Verbesserung des Standortklimas und des Wasserhaushalts bei und steigert damit die Wohnqualität.

Darüber hinaus wird durch die Fassadenbegrünung in diesem Bereich das Ortsbild aufgewertet. Fassadenbegründungen werden zudem regelmäßig von Brutvögeln genutzt und haben somit auch positive Auswirkungen auf den Artenschutz im gesamten Gebiet.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

6.3.1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale

Zeichnerische nachrichtliche Übernahme Einzeldenkmale/Bodendenkmale

In der Planzeichnung Teil A sind die im Plangebiet derzeit vorhandenen Denkmale/Denkmalbereiche dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem Denkmalschutz auch der sich daraus jeweils ergebende Umgebungsschutz rechtlich zu beachten ist.

6.4. Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen

Zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung von Überschwemmungsgebieten (Hochwasserlinien HW100 und HW200) - Hochwasser

Im gesamten Bereich des Plangebiets kann Hochwasser und korrespondierendes Hochwasser auftreten. Bei allen Bauvorhaben müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Besonders gefährdete Bereiche sind im Plan gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Flächen liegen tiefer als der Wasserspiegel der Oder bei einem 100-jährigen Hochwasser, weshalb von einer gesteigerten Gefährdung ausgegangen wird. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser sowie gegen korrespondierendes Hochwasser zu treffen. Damit wird eine hochwasserangepasste Bebauung mit entsprechenden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Im Regelfall werden bereits bebaute Grundstücke in diese Umgrenzung einbezogen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassererscheinungen sind zu berücksichtigen.

6.5. Hinweise

Hinweis 1:

Ein Teil des Plangebietes liegt im Hochwasserrisikogebiet der Oder. Risikogebiete sind gemäß § 99 Abs. 1 Brandenburgisches Wassergesetz Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses. Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen können der Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden.

(Download unter: <http://www.fib-bund.de> - Stichwort „Hochwasserschutzfibel“)

Hinweis 2:

Da sich der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet, sind für die Ausführung von Erdarbeiten sowie Baumaßnahmen Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich.

Hinweis 3:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zeitweise Vorkommen besonders geschützter Arten (Fledermausarten und Mauersegler) möglich. Es wird auf die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auf die Punkte 1 bis 3 (Verbot von Entnahme, Beschädigung und Störung der besonders geschützten Arten und deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten) in Verbindung mit § 67 BNatSchG (Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 44) hingewiesen.

Hinweis 4:

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) - BaumSchVOFF vom 12.11.2009 (bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009).

Hinweis 5:

Im Plangebiet gilt die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012.

Hinweis 6:

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze vom 02.03.2012.

Hinweis 7:

Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Im Plangebiet sind in dem Gebäudebestand der ehemaligen Konservenfabrik/VEB Oderfrucht (geplantes MU 2) Quartiere von Fledermäusen, Wochenstuben und von Tieren im Winterquartier gefunden worden, sodass im Zusammenhang mit der Bebauung im Bereich MU 2 die Erhaltung der Bedeutung der Kellerräume als Winterquartier und die Schaffung von entsprechenden Quartieren und Wochenstuben notwendig wird.

Um eine Wiederbesiedlung der Baugebietsflächen mit gebäudebrütenden und anderen Arten zu ermöglichen, sind an den neu zu errichtenden Gebäuden bzw. auf den Baugrundstücken Nist- und Quartierhilfen für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter, Höhlenbrüter und Fledermäuse fachgerecht einzuordnen. Je 3 Wohneinheiten bzw. je 100 m² Büro- und Gewerbefläche ist dabei ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter oder ein Kasten für Höhlenbrüter oder eine Quartierhilfe für Fledermäuse fachgerecht am Gebäude oder in den Freiflächen einzuordnen. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von mindestens 5 m sind alternativ auch Nisthilfen für Mauersegler möglichst in zusammenhängenden Gruppen zu integrieren, dabei ist eine Einflughöhe von mindestens 5 m abzusichern.

Hinweis 8:

Im Plangebiet gilt die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 28.01.1997.

Hinweis 9:

Die o. g. Satzungen und Verordnungen können während der Dauer der Sprechzeiten von jedermann in der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder), Bauamt, Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder) eingesehen werden. Gleichwohl kann jedermann über deren Inhalt Auskunft erhalten.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

» Planänderung

Die vorhandene Fläche liegt überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder), der 2003 aufgestellt wurde. Der aktuelle Geltungsbereich überdeckt eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans. Am östlichen Rand sind Teilflächen des Bebauungsplans BP- 7.7- 009 „Winterhafen“ vom 26.09.2002 durch die Änderung erfasst. Weiterhin wird südlich des Geltungsbereichs in einem 2. Geltungsbereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

In dem aktuell geltenden Bebauungsplan BP-08-003 sind in dem Bereich des aktuellen Plangebiets folgende bauliche Nutzungen festgesetzt:

- ein Misch- und ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 entlang der Herbert- Jensch- Straße
- zwischen Gewerbegebiet entlang der Herbert-Jensch-Straße und Oder-Neiße-Radweg Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8
- rückwärtig der Bebauung entlang der Herbert-Jensch-Straße sind Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen vorgesehen.

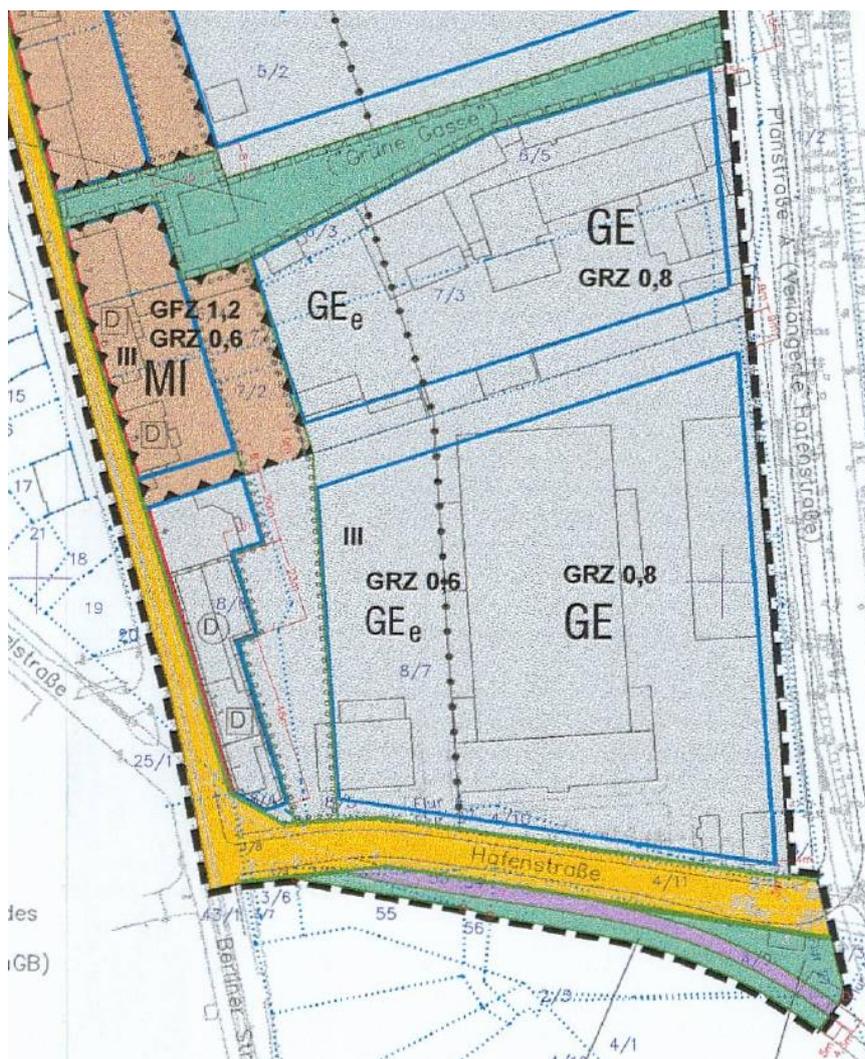


Abbildung 1: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße"



Abbildung 2: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans BP-7.7-009 „Winterhafen“

Der sich in Aufstellung bzw. Erarbeitung befindliche Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ überplant die derzeit geltenden Bebauungspläne. Damit sind die bisher festgesetzten Maßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits zulässig und bedürfen keinem erneuten Ausgleich. Im Rahmen der Eingriffsregelung sind damit nur zusätzlich zu den bisher genehmigten Eingriffen entstehende erheblich nachteilige Beeinträchtigungen zu bewerten.

Der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" kann entnommen werden, dass durch die Erhöhung des Anteils an begrünter Flächen gegenüber dem Ausgangszustand bereits mit der (aktuell) genehmigten Planung keine Beeinträchtigungen verbleiben und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ausgangszustand entsprechend verbessert wird (Seite 27 der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 20. Januar 2003).

Durch die Planänderung ändert sich die Art der baulichen Nutzung. Der Anteil der Grünflächen erhöht sich gegenüber dem genehmigten Planstand. Das aktuelle Plangebiet erfasst außerdem Flächen, die bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans lagen (Grünfläche südlich der Hafenstraße).

Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich folgende Änderungen:

- verbesserter Fledermausschutz gegenüber dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes,
- verbessertes Angebot an Quartier- und Nisthilfen gegenüber dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes,
- verbessertes Nistplatzangebot durch Festsetzung einer Fassadenbegrünung,
- Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung für Garagenstellplätze im Wohngebiet, dadurch Erhöhung des Vegetationsflächenanteils trotz einer GRZ von 0,8.

Weiterhin werden zeichnerisch und textlich Baumpflanzungen in den Straßenräumen der Erschließungsstraßen festgesetzt, sodass sich gegenüber dem aktuellen Planstand der Vegetationsanteil erheblich erhöht.

Damit kann im Sinne der Eingriffsregelung abgeleitet werden, dass die Planänderung zu einer Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowohl gegenüber dem ursprünglichen Zustand als Industrie- und Gewerbegebiet als auch gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan führen wird.

» Städtebauliche und naturschutzfachliche Ziele

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt werden:

- urbanes Gebiet (MU) entlang der Herbert-Jensch-Straße mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Wohnbauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,8 - höhere Grundflächenzahl aufgrund der Unterbauung der Flächen mit einer Garage im Erdgeschoss, womit insbesondere der Flächenverbrauch für benötigte Stellplätze erheblich reduziert werden kann, weil ein Teil der Garagen mit den Wohngebäuden überstellt ist,
- intensive Dachbegrünung für die Garagen, in den nicht durch Wohngebäude überbauten Bereichen mit Retentionsfunktion,
- textliche Festsetzung von Baumpflanzungen in den Wohnbauflächen, insbesondere in Zuordnung zu Kfz-Stellplätzen und Straßenräumen,
- ein urbanes Gebiet an dem städtebaulich markanten Punkt im südöstlichen Teil des Plangebiets mit einer Grundflächenzahl von 1,0 und 8 Vollgeschossen, um hier eine markante Architektur zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes zu ermöglichen,
- im Bereich MU 2.2 wird in Verbindung mit dem Radweg an der Oder ein weiteres urbanes Gebiet mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, dass eine gastronomische Einrichtung aufnehmen soll und damit ein wichtiger Anziehungspunkt mit einer hohen Bedeutung für den Erholungswert in diesem Bereich wird (z. B. attraktiver Zielpunkt für Fußgänger und Radfahrer, die sich entlang der Oderpromenade bewegen),
- entlang der Planstraße A, die weitergehend eine Verbindung zum nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Grüne Gasse Frankfurt (Oder)“ ermöglicht, werden Grünflächen und Baumpflanzungen zugeordnet, um hier eine markante Grundstruktur zu erzeugen,
- Straßenverkehrsflächen (Planstraßen B und C) und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- öffentliche Grünfläche südlich der Hafenstraße und östlich der Berliner Straße, was zu einer Entsiegelung und Verbesserung des Erholungswertes der gegenwärtig brachliegenden Fläche führen soll.

Im Bereich der urbanen Gebiete MU 2 (MU 2.1, 2.2, 2.3) ist vorgesehen, die vorhandene historische Bausubstanz teilweise zu erhalten, sodass wichtige Strukturen im Ortsbild bestehen bleiben und ein Bezug zur historischen Entwicklung der Fläche gewahrt wird. Dies ist insbesondere für die Abbildung der Entwicklungsgeschichte in diesem Bereich von Bedeutung, vorhandene Kultur- und Sachgüter bleiben damit erhalten.

Weiterhin können dadurch artenschutzrechtliche Belange, hier v. a. für den Fledermausschutz, ohne erhebliche Eingriffe durchgeführt werden. Durch die Sicherung der Bausubstanz besteht die Möglichkeit, dass die Bedeutung als Sommer- und Winterquartier für Fledermäuse damit längerfristig erhalten bleiben kann.

Die Grünverbindung, die an der Grünfläche südlich der Hafenstraße beginnt und sich über die intensive Begrünung entlang der Planstraße A erstreckt, erschließt die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" als besonders wichtige Struktur gekennzeichnete „Grüne Gasse“, die eine wichtige städtebauliche Querverbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße und dem Radweg parallel zur Oder darstellt. Damit wird eine attraktive und gut durchgrünte Achse bis in diesen Bereich ermöglicht. Beide Bebauungsplangebiete werden dadurch, besonders für Fußgänger und Radfahrer, miteinander verbunden.

7.1.2. *Naturräumliche relevante Angaben zum Standort, historische Entwicklung*

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am westlichen Rand des Odertals und liegt damit im Retentionsbereich der Oder. Die relevante Hochwasserlinie ist im Bebauungsplan dargestellt.

Das Gebiet wurde seit dem 19. Jahrhundert als Industrie- und Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen und industriellen Nutzungen intensiv genutzt. Im Bereich des aktuellen Bebauungsplans werden die Hochbauten der vorlaufenden industriellen und gewerblichen Nutzungen im Bereich der künftigen Wohngebiete rückgebaut. Detaillierte Angaben dazu sind in der sonstigen Begründung enthalten.

Im Bereich der aktuell nicht befestigten Flächen hat sich eine ruderale Vegetation, die v. a. gehölzgeprägt ist, entwickelt. Gras- und Staudenfluren sind nur in geringen Anteilen enthalten, der überwiegende Teil besteht aus Pioniergehölzen, hier v. a. Pappel, Weide, Eschenahorn, Robinie, Birke sowie durch Brombeergebüsche.

Der Baumbestand bzw. die Kompensation bei notwendigen Eingriffen wird über die rechtlichen Regelungen der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert, sodass diese nicht Gegenstand des Bebauungsplans werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden 52 Baumstandorte festgesetzt, die jedoch zur Kompensation von Baumverlusten im Plangebiet angerechnet werden können.

7.1.3. *Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden*

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen anhand von Biotoptypen in Anlehnung an die Kartieranleitung „Biotopkartierung Brandenburg“, aktuelle Fassung, die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind:

Tabelle: geplante Biotoptypen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSW8	Neubau: Wohngebiet (GRZ 0,8)	15.354 m ²	42,88%
NOSU8	Neubau: urbanes Gebiet (GRZ 0,8)	10.023 m ²	27,99%
NPS	Neuanlage: öffentliche Grünfläche	4.907 m ²	13,70%
NOVS	Straßen	2.734 m ²	7,64%
NOSU1	Neubau: urbanes Gebiet (GRZ 1,0)	1.952 m ²	5,45%
NOVZF	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	840 m ²	2,35%
	Gesamtfläche	35.810 m²	

Gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert- Jensch- Straße", verringert sich der Anteil an Baugebietsflächen durch die eingeordneten öffentlichen Grünflächen nördlich der Hafenstraße, die bisher nicht Gegenstand des BP-08-003 waren.

Die Grundflächenzahl ist mit der bisherigen Flächennutzung und mit dem ursprünglich geplanten Maß der baulichen Nutzung annähernd identisch. Der Vegetationsflächenanteil wird durch die Festsetzung einer intensiven Dachbegrünung für die Garagen, in den nicht durch Wohngebäude überbauten Teilen, erhöht.

7.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

7.2.1. Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen und der Fachpläne

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ziele des Umweltschutzes gemäß den Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan dar:

Tabelle: Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele Baugesetzbuch	Berücksichtigung im Bebauungsplan
nachhaltige städtebauliche Entwicklung	Die Einordnung der geplanten Nutzungen wurde speziell auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zurückgeführt.
menschenwürdige Umwelt sichern, schützen und entwickeln	Die umfangreichen Regelungen zum Immissionsschutz und zu den Begründungen der umliegenden Flächen dienen der Erhaltung und Entwicklung einer menschenwürdigen Umwelt.
Klimaschutz und die Klimaanpassung	Die umfangreichen Maßnahmen zur Begrünung, die mit dem Bebauungsplan festgesetzt werden, dienen insbesondere auch dem Klimaschutz.
Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten	Der Bebauungsplan enthält spezielle Vorgaben zum Schutz und zur Entwicklung eines orts- und landschaftstypischen Landschaftsbildes.
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Durch die Unterbauung der Wohngebiete mit Garagen wird durch den ansonsten nachzuweisenden Stellplatzbedarf sehr schonend mit den Schutzgütern Fläche und Boden umgegangen, sodass außerhalb des Plangebiets keine weiteren Flächen für die Stellplätze versiegelt werden müssen. Die Böden im Plangebiet sind eine historisch lange Zeit flächendeckend stark anthropogen überprägt worden und weisen keinen natürlichen Zustand auf und bieten daher ideale Voraussetzungen hier durch eine dichtere Bebauung hochwertige Flächen im Umland zu schonen.
Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen	Das Maß der baulichen Nutzung ist gegenüber den bisherigen Festsetzungen vergleichbar, es werden öffentliche Grünflächen ergänzt, sodass sich die bauliche Inanspruchnahme der Flächen gegenüber der bisherigen Planung reduziert.
Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung	Die langfristig industriell-gewerbliche Nutzung hat zu einer vollflächigen anthropogenen Beeinflussung im Gebiet geführt. Die bisherigen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzung werden an die aktuellen Erfordernisse angepasst, sodass keine neuen Flächen für die neuen Nutzungsbedarfe in Anspruch genommen werden müssen.

<p>Allgemeine Ziele Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen</p>	<p>Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind speziell auf diese Regelung abgestimmt. Die Bodenversiegelung nimmt nicht zu, der Anteil an Grünflächen erhöht sich gegenüber den bisherigen Planungen und den ursprünglichen industriell-gewerblichen Nutzungen.</p>
<p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung berücksichtigen Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. Kriterienkatalog</p>	<p>Der Umweltbericht enthält entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen. Die Begründung enthält den Umweltbericht.</p>

Bundesnaturschutzgesetz

Allgemeine Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz
Eingriffsregelung

Im Vorfeld des Umweltberichts wird die Eingriffsregelung entsprechend der Änderungen durchgeführt. Die Ergebnisse fließen durch die Festsetzung der in der Eingriffsregelung ermittelten Maßnahmen in den Umweltbericht ein. Damit kann eine vollständige Kompensation der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen gesichert werden.

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange werden im Umweltbericht beschrieben. Es wird in den Festsetzungen und den Hinweisen ohne Normcharakter auf diese Belange hingewiesen.

Biotopschutz

Die Vorgaben zum Biotopschutz werden im Rahmen der Planung vollumfänglich berücksichtigt, geschützte Biotope werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Gebietsschutz

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Bundes-Bodenschutzgesetz

Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wiederherstellen

Die städtebaulich erforderliche Bodennutzung wird im Rahmen der Bauleitplanung konzentriert, geeignete Kompensationsmaßnahmen dienen der Wiederherstellung bzw. Aufrechterhaltung von Bodenfunktionen an anderer Stelle, mit dem Vorhaben werden umfangreiche Flächenanteile gegenüber dem Ausgangszustand entsiegelt.

schädliche Bodenveränderungen abwehren

Durch die abfallrechtlichen Vorgaben werden schädliche Bodenveränderungen vermieden.

Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sanieren

Durch die abfallrechtlichen Vorgaben werden Gewässerverunreinigungen vermieden.

Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen treffen

Mit den gewählten Festsetzungen und Kompensationsmaßnahmen wird nachgewiesen, dass nachteilige Einwirkungen

Allgemeine Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan auf dem Boden vermindert, vermieden bzw. kompensiert werden können.
------------------	---

Wasserhaushaltsgesetz

Nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden spezielle Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung und -ableitung getroffen, die auf die Einhaltung der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes ausgerichtet sind.

Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebiets überwiegend durch schadlose Versickerung in den Wasserkreislauf gebracht. Überschüssiges Wasser soll gebietsnah in vorhandene Oberflächengewässer unter Einhaltung der gesetzlichen Regelungen eingeleitet werden.

Sicherung von Retentionsräumen

Die aktuellen Retentionsflächen werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Durch die gewählte Bauweise im Bereich der Wohngebiete entsteht teilweise zusätzlicher Retentionsraum.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden bei Bedarf spezielle Festsetzungen für Störfallbereiche, Geräuschkontingentierungen und Lichtimmissionen getroffen.

Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden

siehe oben

siehe oben

Kreislaufwirtschaftsgesetz/Abfallrecht

Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen

Die Ziele der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts werden durch die gesetzlichen Vorgaben auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umgesetzt.

Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

gesetzliche Vorgaben werden berücksichtigt

Abfälle reduzieren

gesetzliche Vorgaben werden berücksichtigt

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz

Allgemeine Ziele Regelung zur Landschaftsplanung	Berücksichtigung im Bebauungsplan Die Vorgaben der Landschaftsplanung werden übernommen.
Alleen- und Horstschutz	Der Allee- und Horstschutz wird mit dem Vorhaben nicht berührt
Landschaftsprogramm Landesentwicklungsplan Regionalplan	/ Die Änderung entspricht den Zielen der / Raumordnung und der Landesplanung (vgl. Begründung Bebauungsplan).
Flächennutzungsplan	Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) stellt die Entwicklungsziele gewerblicher Bauflächen dar.
Landschaftsplan Gewerbegebiet	wird nicht mehr vorgesehen, dafür Anlage von Grünflächen, von urbanen Gebieten und von Wohngebieten
Wohngebiet Verbesserung Grünausstattung im Wohngebiet	wird als urbanes Gebiet geplant wird durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert
Grünordnungsplan 2003 (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)	Die Ziele der bisherigen Grünordnungsplanung (Gehölz- und Baumpflanzungen im Bereich der Baugebiete) werden nun im Bereich von öffentlichen Grünflächen realisiert und durch weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und der Einordnung in das Landschaftsbild ergänzt. Die bisherigen Regelungen werden an die aktuelle Rechtslage angepasst. Der Grünordnungsplan wird nicht fortgeschrieben.
Gewässerentwicklungskonzept zur Erreichung der Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)	Für den Bebauungsplan nicht relevant.

7.2.2. *Verfügbare umweltbezogene Informationen*

- Begründung zum Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" vom 20. Januar 2003 mit Angaben zur Größenordnung
- Umweltbericht zum Bebauungsplan BP-7.7-009 „Winterhafen - 1. Änderung“ vom 31. August 2010
- Stadtgrundkarte der 1980er Jahre
- hydrogeologische Karte der DDR im Maßstab 1:50.000
- Hochwasserlinie vom Landesamt für Umwelt (LfU) (Geoportal)
- Kartierung der Avifauna aus dem Jahr 2021 (Hr. Becker)
- Biotoptypenkartierung Sommer 2021 (Hr. Kräuter)
- Fällgenehmigung vom 13. Januar 2022, AZ.: 39.3.01.02/Schö-fg179-2021
- Stellungnahmen der städtischen Ämter im Rahmen der frühen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Thematischer Umweltbezug	Art der verfügbaren Information	Quelle/Urheber
Naturschutz	Avifauna, Zauneidechsen, sonstige Artengruppen	Gutachten der Avifauna 2021, Biotoptypenkartierung,

Thematischer Umweltbezug	Art der verfügbaren Information	Quelle/Urheber
Standortklima und Luftqualität	Klimatope, Angaben zur Luftqualität	Erfahrungswerte und Methodik aus der Literatur, Konsultation lokaler Artspezialisten
Schutzgut Wasserhaushalt	Angaben zum Grundwasser, Retentionsraum	Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2003 Hydrogeologische Karte der DDR im M1:50.000, LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG, Brandenburgisches Wassergesetz, digitales Geländemodell
Schutzgut Boden	Bodenarten, Bodensubstrate	Fachinformationssystem Boden http://www.geo.brandenburg.de/boden/
Schutzgut biologische Vielfalt	Biotoptypen	Biotoptypenkartierung Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Frühjahr 2021
Schutzgut biologische Vielfalt	potenziell natürliche Vegetation	HOFFMANN, POMMER: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005
Baumbestand	Angaben zu notwendigen Kompensationspflanzungen aufgrund von Baumfällungen auf der Basis der gültigen Baumschutzverordnung, daher kein Belang für den Bebauungsplan (nur nachrichtliche Übernahme)	Fällgenehmigung

7.3. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.3.1. Schutzgut Klima / Luft

Das Standortklima ist durch das Innenstadtklima mit Anschluss an das Flusstal der Oder geprägt. Durch den Anschluss an das Flusstal ergibt sich gegenüber einem reinen Innenstadtklima eine gute Frischluftversorgung. Die Luftfeuchtigkeit wird hier erwartungsgemäß geringfügig höher sein, als in den angrenzenden Gebieten.

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan Winterhafen vom 31. August 2010 ist das Plangebiet dem Klimatop „Siedlung- und Stadtrandklima“ zuzuordnen. Teilflächen können als Gewerbe- und Industrieklima charakterisiert werden. Das Odertal wirkt als Luftaustauschbahn und dient damit der Frischluftversorgung des Standortes.

Der Bereich des Plangebiets hat aufgrund der baulichen Vornutzungen aktuell keine standortklimatische Bedeutung für die benachbarten Baugebiete.

Die Lufthygiene wird durch den angrenzenden Verkehr und gegebenenfalls durch Windfracht aus dem Stadtgebiet, das sich im Verhältnis zum Plangebiet in der Hauptwindrichtung befindet, geprägt. Gemäß Angaben im Umweltbericht zum Bebauungsplan Winterhafen vom 31. August 2010 befanden sich die Messwerte der Lufthygiene deutlich unter den festgesetzten Grenzwerten. Aufgrund der aktuellen gesetzlichen Vorgaben wird davon ausgegangen, dass sich dieser Zustand nicht verändert hat, da keine weiteren industriellen und gewerblichen Nutzungen im Umfeld entwickelt wurden.

Eine grenzüberschreitende Belastung des Standortes aus östlicher Richtung ist aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen ebenfalls nicht zu erwarten.

7.3.2. Schutzgut Boden und Fläche

Die Fläche wurde seit dem 19. Jahrhundert als Industrie- und Gewerbefläche genutzt, der gesamte Bereich ist damit anthropogen besonders stark überformt.

Natürliche oder naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist zudem nicht mit natürlichen Bodenhorizonten zu rechnen.

Durch den aktuell geltenden Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" ist die Fläche nahezu vollständig als Baugebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,6 und 0,8 je nach Baugebiet.

Die nachfolgende Karte zeigt die Geologie am Standort:

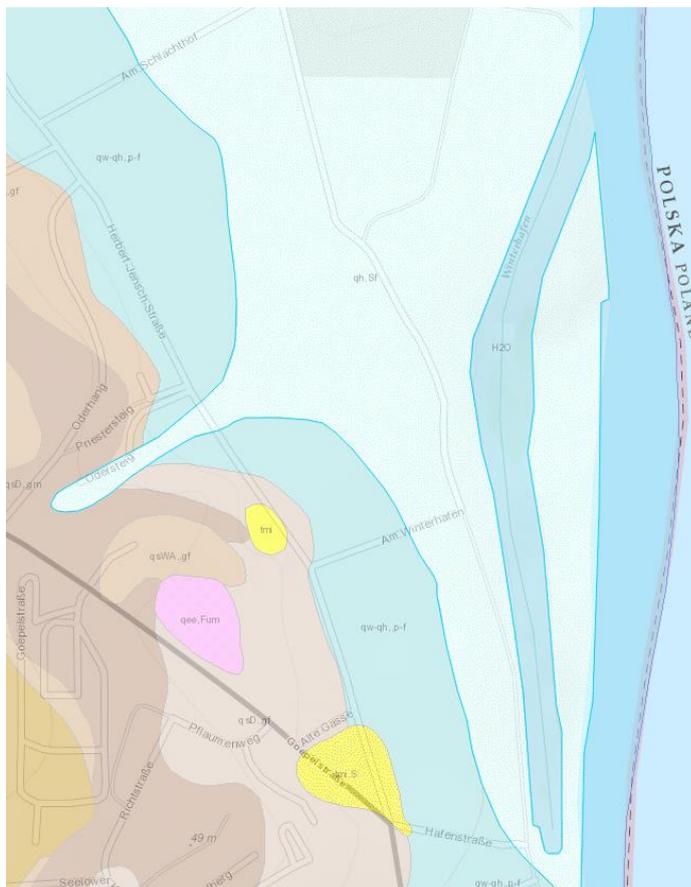


Abbildung: Auszug aus der geologischen Karte 1:25.000, Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/boden>
Geologische Karte 1:25.000

473 - H20
flächenhafte Gewässer

222 - qw-qh,,p-f
Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerdien): Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. schluffig

012 - qh,Sf
Ablagerungen in Bach- und Flusstälern (Auensand): Sand, überwiegend fein- und mittelkörnig, selten grobkörnig, z. T. humos

463 - tmi,S
Ablagerungen des Miozäns: Wechsel von verschiedenenkörnigen Sanden ("Quarzsand", Braunkohlensand), z. T. kiesig

431 - qsD,,gf

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und/oder Vorschüttphase): Sand, fein- bis grobkörnig, z. T. Kiesig

397 - qsWA,,gf

Ablagerungen durch Schmelzwasser (Schmelzwassersande unsicherer genetischer Zuordnung, Eiszerfalls- und/oder Vorschüttphase): Sand, fein- bis grobkörnig, geringe oder keine Kiesbeimengungen

386 - qee,Fum

Bildungen in Seen und Altwasserläufen (wenig und nicht karbonatische Mudden): Schluffmudde, Schluff mit Pflanzendetritus

462 - tmi

Ablagerungen des Miozäns: Braunkohlenschluff, Quarzsand, Braunkohle, Braunkohlensand

442 - qsD,,gm

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, schwach tonig bis tonig, sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

362 - qw1,,gm

Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen

Die Bodengüte ist aufgrund der vollflächigen anthropogenen Vorbelastungen als sehr gering einzustufen.

Die Bodenstruktur ist ebenfalls durch die anthropogene Nutzung gegenüber einem naturnahen Zustand vollständig verändert. Es wird davon ausgegangen, dass der überwiegende Teil der im Plangebiet vorhandenen Böden hoch verdichtet bzw. teilweise unterbaut bzw. immer noch versiegelt ist.

Aufgrund der langen Zeit, die die Fläche unberührt liegt, hat sich auf der gesamten nicht überbauten Fläche eine ruderales naturferne Pioniervegetation aus kleinflächigen Gras- und Staudenfluren und auch aus Pioniergehölzen gebildet, die dazu beiträgt, dass die Erosionsgefahr am Standort aktuell sehr gering ist.

Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
BE	Solitärbäume und Baumgruppen	keine Vorbelastungen
GMRAO	ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (< 10 % Gehölzdeckung)	Bodenbearbeitung zur Pflege der Flächen
GZ	Zierrasen/Scherrasen	geringe Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung und Störung der Bodenentwicklung durch Nährstoffeinträge
OALO	offene Lagerflächen	voll versiegelte Fläche
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	Fläche überbaut
OVGRV	Bahnbrachen, völlig versiegelt	Vollversiegelung
OVPS	Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	Bodenverdichtung durch Befahrung, teilweise fehlende Vegetationsdecke
OVPT	Parkplätze, teilversiegelt	teilbefestigte Fläche
OVPV	Parkplätze, versiegelt	voll versiegelte Flächen ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	voll versiegelte Fläche, durch Erschütterungen im Gefüge verdichtet
OVSP	Pflasterstraßen	voll versiegelte Fläche, durch Erschütterungen im Gefüge verdichtet
OVWO	unbefestigter Weg	teilbefestigte Fläche
OVWR	Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u. ä.	teilbefestigte Fläche
OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	teilbefestigte Fläche
OVVV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	voll versiegelte Flächen ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	anthropogen veränderte Böden mit Bodenfunktionen
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	anthropogen veränderte Böden mit Bodenfunktionen
PHS	Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	Bodenbearbeitung zur Pflege der Flächen
RSBXG	sonstige zwei- und mehrjährige ruderaler Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10- 30%)	ehemals genutzte Flächen mit gestörtem oder fehlendem Oberboden, Nährstoffeinträge aus benachbarten Flächen
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderaler Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	ehemals genutzte Flächen mit gestörtem oder fehlendem Oberboden, Nährstoffeinträge aus benachbarten Flächen

Für die Schutzgüter Fläche und Boden ist damit abzuleiten, dass der Flächenverbrauch bereits vor historisch langer Zeit erfolgt ist und die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Boden am Standort aktuell erheblich beeinträchtigt ist.

7.3.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es schließen jedoch östlich der Winterhafen und die Oder an das Plangebiet an.

Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets gemäß den Angaben der hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:50.000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend relativ geschützt, teilweise jedoch auch nicht geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers im Lockergestein liegt teilweise bei 2-5 m.

Weiterhin zeigt die hydrogeologische Karte im Bereich des Plangebiets eine Häufung von Wasserschadstoffen, insbesondere aus der chemischen Industrie und der Lebensmittelindustrie.

Der oberste geschützte Grundwasserleiter hat eine Tiefenlage von 10-20 m unter Gelände.

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

In Auswertung der Hydroisohypsen ist die Grundwasserfließrichtung Ost Nordost mit einer Geschwindigkeit von durchschnittlich 0,25-1 m pro Tag. Ebenso ist am Standort mit Schichtenwasser zu rechnen.

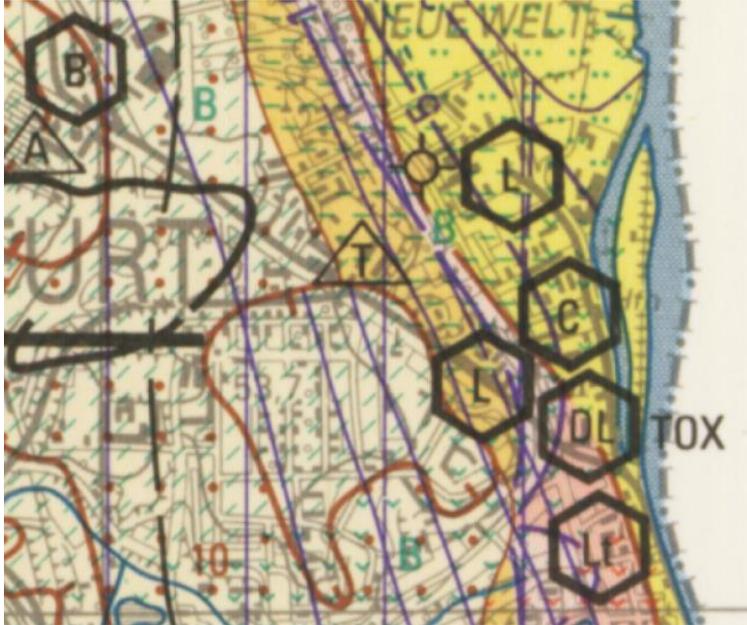


Abbildung: Auszug aus der hydrogeologischen Karte der DDR im Maßstab 1:50.000 (unmaßstäblich)

Im Plangebiet anfallende Niederschläge versickern gegenwärtig im Plangebiet. Im Zeitraum der industriell-gewerblichen Nutzung wurde das Niederschlagswasser gefasst und offenbar direkt in den Bereich des Winterhafens eingeleitet. Noch vorhandene Bauwerke deuten auf diese Art der Niederschlagsentwässerung hin.

Die Fläche liegt teilweise im Retentionsraum der Oder, wie die nachfolgende Abbildung zeigt:



Abbildung: Grenzlinien für HQ100 und HQ200, Quelle: Entwicklungskonzept „Marina Winterhafen“ 2014

7.3.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Bewertungsgrundlage für den derzeitigen Umweltzustand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die Vorgaben der derzeit verbindlichen Bebauungsplanung. In dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" sind gegenwärtig Mischgebiete und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6-0,8 vorgegeben.

In Bezug auf die ursprünglich industriell-gewerbliche Nutzung ergab sich, gemäß den Angaben in der Begründung aus dem Jahr 2003, bereits mit dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ausgangszustand.

Vor Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2003 waren folgende Biotoptypen im Plangebiet vorhanden (Quelle: Stadtgrundkarte aus den 1980er Jahren):

Tabelle: Biotoptypen - Bestand im Plangebiet

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	13.517 m ²	37,75%
OVWT	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	6.195 m ²	17,30%
OVS	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	4.711 m ²	13,15%
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	4.308 m ²	12,03%
RSBXG	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.575 m ²	4,40%

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
GMRAO	ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10 % Gehölzdeckung)	1.437 m ²	4,01%
OVVV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	1.173 m ²	3,28%
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <0%)	802 m ²	2,24%
GZ	Zierrasen/Scherrasen	483 m ²	1,35%
OVPV	Parkplätze, versiegelt	366 m ²	1,02%
OALO	offene Lagerflächen	287 m ²	0,80%
OVSP	Pflasterstraßen	281 m ²	0,78%
OVWO	unbefestigter Weg	200 m ²	0,56%
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	124 m ²	0,35%
BE	Solitärbäume und Baumgruppen	118 m ²	0,33%
OVPT	Parkplätze, teilversiegelt	93 m ²	0,26%
OVPS	Parkplätze, versiegelte Flächen: Verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	61 m ²	0,17%
OVGRV	Bahnbrachen, völlig versiegelt	45 m ²	0,13%
PHS	Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	20 m ²	0,05%
OVWR	Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	13 m ²	0,04%
	Gesamtfläche	35.810 m²	

Die ursprünglich vorhandenen Biootypen können wie folgt bewertet werden:

Tabelle: biootypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
BE	Solitärbäume und Baumgruppen	keine Vorbelastungen
GMRAO	ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10 % Gehölzdeckung)	Bodenbearbeitung zur Pflege der Flächen
GZ	Zierrasen/Scherrasen	geringe Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung und Störung der Bodenentwicklung durch Nährstoffeinträge
OALO	offene Lagerflächen	voll versiegelte Fläche
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	Fläche überbaut
OVGRV	Bahnbrachen, völlig versiegelt	Vollversiegelung
OVPS	Parkplätze, versiegelte Flächen: verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	Bodenverdichtung durch Befahrung, teilweise fehlende Vegetationsdecke
OVPT	Parkplätze, teilversiegelt	teilbefestigte Fläche
OVPV	Parkplätze, versiegelt	voll versiegelte Flächen ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden
OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	voll versiegelte Fläche, durch Erschütterungen im Gefüge verdichtet
OVSP	Pflasterstraßen	voll versiegelte Fläche, durch Erschütterungen im Gefüge verdichtet
OVWO	unbefestigter Weg	teilbefestigte Fläche
OVWR	Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u. ä.	teilbefestigte Fläche
OVWT	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	teilbefestigte Fläche

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
OVVV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	voll versiegelte Flächen ohne Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	anthropogen veränderte Böden mit Bodenfunktionen
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	anthropogen veränderte Böden mit Bodenfunktionen
PHS	Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	Bodenbearbeitung zur Pflege der Flächen
RSBXG	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	ehemals genutzte Flächen mit gestörtem oder fehlendem Oberboden, Nährstoffeinträge aus benachbarten Flächen
RSBXO	sonstige zwei- und mehrjährige ruderale Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	ehemals genutzte Flächen mit gestörtem oder fehlendem Oberboden, Nährstoffeinträge aus benachbarten Flächen

Damit ist erkennbar, dass sich im Plangebiet keinerlei hochwertige oder geschützte Flächen befinden. Der Bereich ist vollflächig anthropogen, teilweise mehrfach, überformt.

» Biotoptypen / geschützte Biotope

Die aktuell vorhandenen Biotoptypen haben sich auf den nicht überbauten Flächen bzw. im Bereich von Gebäuderuinen und verschlissenen Flächenbefestigungen entwickelt. Ein großer Anteil der industriell-gewerblich genutzten Bausubstanz ist aktuell im Plangebiet noch vorhanden. Die aktuell vorhandene Vegetationsdecke hat sich teilweise auf einer dünnen Bodenschicht, die die befestigten Flächen partiell überlagert, entwickelt. Alle im Plangebiet vorhandenen Biotope befinden sich auf anthropogen stark veränderten Flächen, sind Sekundärbiotop, naturfern und befinden sich aktuell in einem Pionierstadium.

Typische Biotoptypen des Stromtals sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Plangebiet hat sich eine Pioniergehölzvegetation überwiegend aus Pappel, Weide, Birke, Eschenahorn und Robinie entwickelt. Dieser Bestand wurde teilweise bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage der lokalen Baumschutzverordnung und dem aktuell geltenden Baurecht freigemacht. Gras- und Staudenfluren sind nur auf Kleinflächen vorhanden. Teilweise bestehen noch Ziergehölzflächen aus der ehemaligen gärtnerischen Nutzung von unbefestigten Flächen.

Der westliche und nördliche Teil des Plangebiets (geplantes urbanes Gebiet) ist aktuell bebaut. Insbesondere der westliche Teil parallel zur Herbert-Jensch-Straße ist mit denkmalgeschützter Bausubstanz bebaut.

Geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» potenziell natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (Hoffmann, Pommer: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005) ein Hainrispengras- Winterlinden- Hainbuchenwald (G20).

» Wald

Der vorhandene Baumbestand hat sich auf den wenigen nicht befestigten Flächen bzw. in Fugen von befestigten Flächen bzw. in Gebäuderuinen entwickelt, sodass kein zusammenhängender Bestand mit Waldeigenschaft vorhanden ist.

» Baumbestand

Aktuell befindet sich im Bereich des Plangebiets, gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder), geschützter Baumbestand. Dieser wurde teilweise bereits vorab nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung auf der Basis des aktuell geltenden Rechts freigemacht. Aus der Fällgenehmigung resultiert die Fällung von 43 antragspflichtigen Bäumen sowie die Pflanzung von 71 großkronigen Laubbäumen innerhalb der Gemarkung Frankfurt (Oder). Die Pflanzware muss folgende Parameter aufweisen: Baumschulware (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm.

Der aktuell im Plangebiet vorhandene Baumbestand ist aus Naturverjüngung entstanden und hat einen überwiegend geringen Stammdurchmesser von bis ca. 10 cm. Es dominiert Aufwuchs von Pappel, Weide, Robinie, Eschenahorn und Birke, vereinzelt Spitzahorn und sehr selten weitere Baumarten.

» Bedeutung im Verbundsystem

Östlich des Plangebiets befindet sich der Oder-Neiße-Radweg mit einer markanten Grundstruktur. Daran schließt sich der Winterhafen und daran das Odertal mit der Oder an. Die genannten Strukturen haben eine wichtige Verbundfunktion. Das aktuelle Plangebiet befindet sich peripher an diesem Verbundsystem.

Aufgrund der naturfernen stark ruderalen Artenausstattung, der starken anthropogenen Vorbelastung, der unnatürlichen Böden und der vergleichsweise kurzen Entwicklungszeit hat der Standort bisher nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für unterschiedliche Artengruppen, die nachfolgend beschrieben werden.

» Avifauna

Gemäß den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes sind die aktuellen Artenvorkommen aus naturschutzrechtlicher Sicht zu berücksichtigen. Diese werden nachfolgend dargestellt.

Für die Avifauna liegt ein Gutachten von Joachim Becker aus dem Jahr 2021 vor, das nachfolgend kurz ausgewertet wird.

Tabelle: Zusammenstellung der Ergebnisse für die Avifauna

Euring-Nr.	Artnamen	Kürzel	Wissenschaftlicher Artnamen	RL D	RLBB	SPEC	BNat SchG	BArt SchV	Anzahl, Status, Bemerkungen 5 BP. in Gebäudenischen, Hecken und Efeu 2 BP. in Gebäudenische und Lampe 1 Revier 1 Revier 1 BP. in Efeu 1 BP. unter Blechdachkante
11870	Amsel	A	<i>Turdus merula</i>	*	*	-	B	-	
14620	Blaumeise	Bm	<i>Parus caeruleus</i>	*	*	-	B	-	
16360	Buchfink	B	<i>Fringilla coelebs</i>	*	*	-	B	-	
08760	Buntspecht	Bs	<i>Dendrocopos major</i>	*	*	-	B	-	
15390	Eichelhäher	Ei	<i>Garrulus glandarius</i>	*	*	-	B	-	
15980	Feldsperling	Fe	<i>Passer montanus</i>	V	V	3	B	-	

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Euring-Nr.	Artnamen	Kürzel	Wissenschaftlicher Artname	RL D	RLBB	SPEC	BNat SchG	BArt Sch V	Anzahl, Status, Bemerkungen
11220	Gartenrotschwanz	Gr	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	V	V	-	B	-	2 BP. in Gebäudenischen 2 BP. streiten sich kurzzeitig um Reviergrenze an ehem. Spielh alle
16400	Girlitz	Gi	<i>Serinus serinus</i>	*	V	-	B	-	1 BP. in Gebäudenischen
13350	Grauschnäpper	Gs	<i>Muscicapa striata</i>	V	*	3	B	-	1 Revierpaar
16490	Grünfink	Gf	<i>Carduelis chloris</i>	*	*	-	B	-	Regelm. NG vom Gebiet westlich der H.-Jensch-Str. her
08560	Grünspecht	Gü	<i>Picus viridis</i>	*	*	-	S	S	3 BP. in offenem Gebäude
11210	Hausrotschwanz	Hr	<i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	-	B	-	3 BP. 1x in Gebäude und 2x in Lampe
15910	Hausperling	H	<i>Passer domesticus</i>	V	*	3	B	-	ehem. Spielh alle 2 B.P. in Gebäudelöchern
14640	Kohlmeise	K	<i>Parus major</i>	*	*	-	B	-	Vermutl. 2 BP. in Gebäude östl. Schornstein, weitere BP in Gebäude westl. H.-Jensch-Str.
07950	Mauersegler	Ms	<i>Apus apus</i>	*	*	3	B	-	1 BP. in Hecke
12770	Mönchsgasmücke	Mg	<i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	-	B	-	2 BP. 3 weitere Reviere unmittelbar angrenzend
11040	Nachtigall	N	<i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*	-	B	-	
15670	Nebelkrähe	Nk	<i>Corvus cornix</i>	*	*	-	-	-	1 BP. Regelm. NG. (Brutplatz?)
15080	Pirol	P	<i>Oriolus oriolus</i>	V	V	-	B	-	2 BP. Tanne und Gebäude
06700	Ringeltaube	Rt	<i>Columba palumbus</i>	*	*	-	B	-	3 BP. Davon 1x in Konservendose am Boden
10990	Rotkehlchen	R	<i>Erithacus rubecula</i>	*	*	-	B	-	1 BP. (Weißköpfige östl. Rasse)
14370	Schwanzmeise	Sm	<i>Aegithalos caudatus</i>	*	*	-	B	-	1 BP. unter Schuppenda ch
12000	Singdrossel	Sd	<i>Turdus philomelos</i>	*	*	-	B	-	

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Euring-Nr.	Artname	Kürzel	Wissenschaftlicher Artname	RL D	RLBB	SPEC	BNat SchG	BArt Sch V	Anzahl, Status, Bemerkungen 1 BP. unter Spitzdach in Nische 1 Paar mehrmals NG. auf den Wasserbecken mit Fröschen und Fischen 1 Revierpaar. Brut? Nach Aussage v. Anwohnern 2021 Rufe zur Brutzeit südl. des Gebietes Recorder Anspiel
15820	Star	S	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	3	B	-	
01860	Stockente	Sto	<i>Anas platyrhynchos</i>	*	*	-	B	-	
06840	Türkentaube	Tt	<i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	-	B	-	
07610	Waldkauz	Wz	<i>Strix aluco</i>	*	*	-	S	-	
13110	Zilpzalp	Zi	<i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	-	B	-	2 BP.

Artname	Kürzel	Brutnachweis	Revier	Nahrungsgast
Amsel	A	5 BP		
Blaumeise	Bm	2 BP		
Buchfink	B		1 Rev	
Buntspecht	Bs		1 Rev	
Eichelhäher	Ei	1 BP		
Feldsperling	Fe	1 BP		
Gartenrotschwanz	Gr	2 BP		
Girlitz	Gi	2 BP		
Grauschnäpper	Gs	1 BP		
Grünfink	Gf		1 Rev	
Grünspecht	Gü			1 NG
Hausrotschwanz	Hr	3 BP		
Haussperling	H	3 BP		
Kohlmeise	K	2 BP		
Mauersegler	Ms	2 BP		
Mönchsgrasmücke	Mg	1 BP		
Nachtigall	N	2 BP		
Nebelkrähe	Nk	1 BP		
Pirol	P			1 NG
Ringeltaube	Rt	2 BP		
Rotkehlchen	R	3 BP		
Schwanzmeise	Sm	1 BP		
Singdrossel	Sd	1 BP		
Star	S	1 BP		
Stockente	Sto			1 NG
Türkentaube	Tt	1 BP		
Waldkauz	Wz			1 NG
Zilpzalp	Zi	2 BP		
Gesamt		39 BP	3 Rev	4 NG

Aufgrund der anthropogenen Nutzung konnten im Plangebiet typische Arten urbaner Arten- und Lebensgemeinschaften in einer exemplarischen Dichte festgestellt werden. Dabei wurden sowohl Freibrüter, die in Gehölzen brüten, als auch Höhlenbrüter, die in Baumhöhlen bzw. Gebäuden brüten, erfasst. Es wurden nur besonders geschützte Arten als Brutpaar bzw. mit einem Revier im Plangebiet erfasst. Durch die bisher weitgehend ungestörte Lage konnten auch 4 Nahrungsgäste (2 davon als streng geschützte Art) festgestellt werden, die im Plangebiet jedoch aktuell keinen Brut- bzw. Reviernachweis haben.

» Fledermäuse

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde im Winter 2021/2022 durch Herrn Gernot Preschel untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass insbesondere die Ruinen der ehemaligen Konservenfabrik „Oderfrucht“ sowohl Sommerquartiere/Wochenstuben als auch eine hohe Eignung als Winterquartier haben. Durch den sehr auffälligen Zustand der Gebäude konnten bisher nicht alle relevanten Bereiche untersucht werden, sodass im Jahr 2022 eine detailliertere Untersuchung durchgeführt wird, um zu den festgestellten Qualitäten auch noch Quantitäten und Artangaben zu ermitteln.

» Reptilien

Für die Artengruppe der Reptilien wurden im Sommer 2021 Untersuchungen gemeinsam mit Herrn Alexander Stöcklein durchgeführt. Es konnten keine Reptilien im Plangebiet festgestellt werden. Es besteht ein Verdacht auf Vorkommen der Ringelnatter. Das wurde auch durch Herrn Joachim Becker festgestellt. Typische Lebensräume für die Ringelnatter finden sich jedoch überwiegend außerhalb des Plangebiets in östlicher Richtung. Es besteht daher die Möglichkeit, dass die Ringelnatter diesen Bereich ebenfalls als Nahrungsgast aufsucht.

» Amphibien

Im Frühjahr 2021 wurden durch Herrn Joachim Becker, in einem technischen Betonbecken mit Fallenwirkung, Amphibien (Teich- und Seefroschpopulation) festgestellt, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch Herrn Alexander Stöcklein bereits Frühjahr/Sommer 2021 vollständig entnommen und fachgerecht umgesiedelt wurden. Die Entnahme war notwendig, weil das Becken als Falle für die Tiere gewirkt hat. Nach der Freimachung soll diese Falle sofort verfüllt werden, damit keine weiteren Tiere in diesem Bereich einwandern können und dadurch erheblich beeinträchtigt werden.

» Sonstige Artengruppen

Aufgrund der rein sekundären Standorte, der hohen Flächenversiegelung und der sehr stark veränderlichen Lebensraumqualitäten aufgrund der raschen Entwicklung zu gehölzgeprägten Beständen, wird eingeschätzt, dass für weitere besonders und streng geschützte Arten kein relevanter Lebensraum besteht, der für die naturschutzrechtliche Einschätzung des Standortes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevant ist. Gegebenenfalls künftig entstehende Belange müssen auf der Ebene der Bauantragstellung bearbeitet werden.

7.3.5. *Schutzgut Landschaft*

Das Orts- und Landschaftsbild stellt sich aktuell als Industrie- und Gewerbebrachfläche mit einem hohen Überbauungsgrad dar. Begleitend zur Herbert-Jensch-Straße ist teilweise Wohnbebauung vorhanden, die überwiegend unter Denkmalschutz steht. Zu Zeiten der industriell-gewerblichen Nutzung waren die Flächen rückwärtig durch ein Anschlussgleis der Eisenbahn erschlossen. Einen Rad- oder öffentlichen Gehweg gab es früher an dieser Stelle nicht.

Mit Ausnahme der Wohnbebauung an der Herbert-Jensch-Straße wird der Gebäudebestand nicht mehr genutzt und ist teilweise bereits extrem baufällig.

Der östlich anschließende Bereich stellt sich mit dem Oder-Neiße-Radweg und seiner beidseitigen Begrünung bis zum Winterhafen als stark durchgrünter Bereich dar und trägt bereits jetzt dazu bei, das aktuelle Plangebiet in das Landschaftsbild zu integrieren.

Der Baumbestand am Oder-Neiße-Radweg ist im kommunalen Eigentum und wird regelmäßig gepflegt und um weitere Baumpflanzungen ergänzt.

Das Landschaftsbild entspricht damit aktuell nicht den städtebaulichen Gestaltungszielen und hat auch keinen naturnahen Charakter. Das Orts- und Landschaftsbild ist damit erheblich beeinträchtigt.

7.3.6. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Aktuell befinden sich im Bereich des Plangebiets denkmalgeschützte Gebäude. Weitere Angaben dazu sind in der weiteren Begründung enthalten. Als weitere Sachgüter auf der Fläche sind die auffälligen gewerblichen Gebäude und Anlagen zu finden.

7.3.7. *Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit*

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Bereiche, aber auch einige Gebäude mit Wohnnutzungen. Aktuell gehen aufgrund der Brachfläche von der Fläche keine Beeinträchtigungen für den Menschen und für die menschliche Gesundheit aus.

Das Plangebiet hat gegenwärtig für das Wohnen und Arbeiten sowie für die Erholung des Menschen keinerlei Bedeutung. Vom Plangebiet gehen aktuell keine Luftverunreinigungen und auch kein Lärm aus. Abfälle und Abwässer entstehen im Bereich des Plangebiets aktuell ebenfalls nicht.

7.3.8. *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern*

Ausgehend von den erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen, vornehmlich der Schutzgüter Boden und Wasser, resultieren starke Wechselwirkungen mit Beeinträchtigungen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild. Insbesondere der aktuell immer noch relativ hohe Versiegelungsgrad und der fehlende Oberboden nach Abbruch der nahezu vollflächig industriell-gewerblich genutzten Fläche, erschwert gegenwärtig eine naturnahe Entwicklung der genannten Schutzgüter.

Dennoch wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelt, dass v. a. für Reptilien auf Teilflächen entsprechende Lebensräume vorhanden sind, die in Auswertung von mündlichen Berichten lokaler Herpetologen bestätigt werden konnten.

Mit den aktuellen Beeinträchtigungen hat das Plangebiet aktuell auch keinerlei Bedeutung für die Erholungsfunktion, sodass auch diese Wechselwirkungen zu nennen sind.

7.3.9. *Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Natura 2000-Gebieten. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage zu den nächstliegenden Gebieten dieser Schutzkategorie.

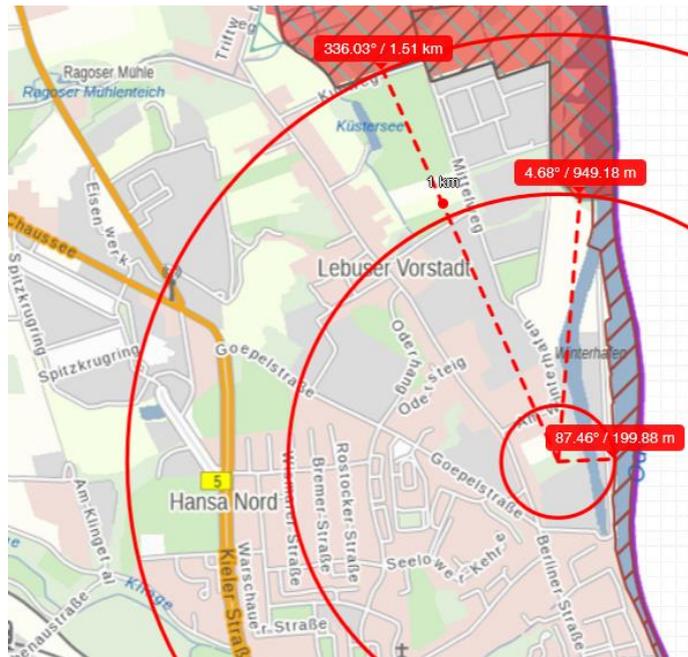


Abbildung: Abstände zu Natura 2000-Gebieten

In der Nähe des Plangebiets befinden sich folgende Schutzgebiete:

Schutzgebietstyp Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
 Gebietsname **Oder-Neiße Ergänzung**
 Gebietsnummer DE 3553-308
 Abstand ca. 200 m

Schutzgebietstyp Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
 Gebietsname **Lebuser Odertal**
 Gebietsnummer DE 3553-307
 Abstand ca. 950 m

Schutzgebietstyp Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH)
 Gebietsname **Oderwiesen nördlich Frankfurt**
 Gebietsnummer DE 3653-302
 Abstand ca. 1.500 m

Schutzgebietstyp Special Protection Area (Vogelschutzgebiet) (SPA)
 Gebietsname **Mittlere Oderniederung**
 Gebietsnummer DE 3453-422
 Abstand ca. 1.500 m

Ergänzende Darstellung (kein Natura 2000-Gebiet):

Schutzgebietstyp Naturschutzgebiet (NSG)
 Gebietsname **Odertal Frankfurt-Lebus mit Pontischen Hängen**
 Gebietsnummer 3553-506
 Abstand ca. 950 m

Durch die industriell-gewerbliche Vornutzung des Gebietes und den aktuellen Zustand als Brachfläche, hat das Gebiet derzeit keinen Einfluss auf die Erhaltungsziele der anliegenden Schutzgebiete. Die Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete beziehen sich auf die wertvollen Biotoptypen des Stromtals der Oder und auf deren typische Artenausstattung. Der Bereich des Plangebiets dient teilweise für Nahrungsflüge von Vögeln und potenziell auch von Fledermäusen aus den umliegenden Flächen, teilweise auch aus dem FFH-Gebiet „Oder-Neiße Ergänzung“.

7.4. Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Ermittlung Kompensationsbedarf

7.4.1. Übersicht

Die nachfolgende Tabelle zeigt für alle Schutzgüter die zu erwartenden Auswirkungen anhand der Vorgaben der Anlage 1 Pkt. 2b BauGB.

In der nachfolgenden Beschreibung der Prognosen für die jeweiligen Schutzgüter wird speziell auf die gekennzeichneten Auswirkungen eingegangen.

Tabelle: Prognose der Auswirkungen gemäß Baugesetzbuch Anlage 1 Pkt. 2b auf die Schutzgüter

Auswirkungen	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	rückbaubedingt
direkt	fwklm-o / b-z	x-a	x-a	fwklm-o / b-z
indirekt	x-o	x-a	x-a	x-a
sekundär	x-o	x-a	x-a	x-a
kumulativ	x-o	x-a	x-a	x-a
grenzüberschreitend	x-o	x-a	x-a	x-a
kurzfristig	fwklm-o / b-z	x-a	x-a	fwklm-o / b-z
mittelfristig	x-a	x-a	x-a	x-a
langfristig	x-a	x-a	x-a	x-a
ständig	x-a	x-a	x-a	x-a
vorübergehend	fwklm-o / b-z	x-a	x-a	x-a
positiv	fwklm	x-a	x-a	fwklm
negativ	b	x-o	x-o	b

f, w, k, b, l, m, x - Schutzgüter Fläche und Boden, Wasser, Klima, Biotop- und Artenschutz, Landschaft, Mensch, X=alle
o - keine zusätzlichen Beeinträchtigungen gegenüber dem genehmigten Planstand
z - zusätzliche Beeinträchtigungen gegenüber dem genehmigten Planstand
a - Aufwertung gegenüber dem genehmigten Planstand

Die Aufwertungen resultieren aus der Einordnung von Grünflächen und den weitergehenden Grünfestsetzungen gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufgrund der vorhandenen Bebauung erheblich eingeschränkt. Der Sukzessionsverlauf ist durch den teilweise hohen Versiegelungsgrad und durch die vollständige anthropogene Überbauung über einen sehr langen Zeitraum als sehr naturfern einzuschätzen.

Aufgrund der zu erwartenden Aufwertungen für den überwiegenden Teil der Schutzgüter des Naturhaushalts ergeben sich lediglich Kompensationserfordernisse für den Artenschutz und für den Baumbestand.

7.4.2. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Kompensationsbedarf

» bei Durchführung der Planung

Durch die geplanten Festsetzungen von öffentlichen Grünflächen und von Festsetzungen für Baumpflanzungen innerhalb des Plangebiets und zur Begrünung von Garagendächern, erhöht sich der Durchgrünungsgrad des Plangebiets gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan, sodass generell mit einer Aufwertung für das Schutzgut Klima/Luft am Standort zu rechnen ist. Diese Aufwertung wirkt sich direkt auf das Plangebiet und auch auf die umliegenden Gebiete aus, insbesondere auch auf Bereiche mit einem hohen Erholungswert östlich des Plangebiets.

Die Optimierung des Standortklimas resultiert aus der mit der Erhöhung des Begrünungsgrades verbundenen Evapotranspiration. Damit wird eine übermäßige Erwärmung des Plangebietes reduziert, was insgesamt auch zur Klimamilderung im Plangebiet und im näher gelegenen Umfeld beiträgt.

Insbesondere unter Berücksichtigung der prognostizierten Erwärmung des Klimas, ist Baumbestand von besonders hoher Bedeutung für die Schaffung von erträglichen Wohn- und Lebensqualitäten, sodass hier der Anreicherung der Wohngebiete mit Baumbestand eine besondere Bedeutung zukommt.

Extremklimata sind, verursacht durch das Vorhaben, nicht zu erwarten. Ebenso können Beeinträchtigungen von Kaltluftbildungsflächen, Kaltluftabfluss und lokalen Windsystemen ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen der Frischluftzufuhr der angrenzenden Gebiete sind ebenfalls nicht zu erwarten.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass sich im Verlauf der Sukzession weiterhin Vegetationsbestand auf den Flächen entwickelt, der eine ähnliche Wirkung wie bei Durchführung der Planung entfalten wird. Durch die verbleibende Unterbauung der Flächen wird sich jedoch kein Standortklima entwickeln wie es über naturnahen Flächen möglich wäre. Die Evapotranspiration durch die stark beeinträchtigte Evaporation bleibt beeinträchtigt.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Es kann zu der Einschätzung gelangt werden, dass für das Schutzgut Klima/Luft gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan keine Beeinträchtigungen mit Durchführung des Vorhabens zu erwarten sind und dass damit auch kein Kompensationsbedarf entsteht.

7.4.3. *Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche und Kompensationsbedarf*

» bei Durchführung der Planung

Gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan und gegenüber dem ursprünglichen Zustand bei industriell-gewerblicher Nutzung der Flächen ergibt sich mit der beabsichtigten Planänderung für das Schutzgut Boden und Fläche keine zusätzliche Beeinträchtigung für die Leistungsfähigkeit. Es wird keine bisher nicht baulich genutzte Fläche verbraucht. Eine sehr flächensparende Bauweise wird dadurch erreicht, dass im Erdgeschoss der Wohnbebauung ein großer Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze angeordnet wird. Die nicht mit Gebäuden überbauten Teile der Garagen werden zusätzlich mit einer intensiven Dachbegrünung versehen, sodass hier in diesen Bereichen Teilfunktionen des Schutzgutes Boden übernommen werden können.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die bisher versiegelten Flächen und auch die bisher nicht vollständig rückgebauten Gebäudeteile weiterhin im Boden. Die aktuell bestehenden erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit bleiben in vollem Umfang erhalten.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht für die Schutzgüter Boden und Fläche durch die bisherige industriell-gewerbliche Vornutzung eine Aufwertung, sodass kein Kompensationsbedarf bezüglich dieser Schutzgüter abgeleitet werden kann.

7.4.4. *Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Kompensationsbedarf*

» bei Durchführung der Planung

Für die Niederschlagsentwässerung ist vorgesehen, einen Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers örtlich zu versickern.

Die Anteile, die nicht versickert werden können, sollen über eine Ableitung und Reinigung des Niederschlagswassers in den Winterhafen eingeleitet werden, wie dies bereits historisch der Fall war.

Der aktuell vorhandene Retentionsraum wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Der Bereich der Garagen kann im Falle eines Hochwassers geflutet werden, sodass hier keinerlei Beeinträchtigung für den Retentionsraum durch die Bebauung zu erwarten ist.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das gegenwärtige Verhältnis zwischen Abfluss und Versickerung der Niederschläge im Plangebiet erhalten.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Mit den geplanten Festsetzungen zur Einordnung von Grünflächen, einschließlich einem Retentionsspeicher im Bereich der Dachbegrünung, ergibt sich gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan bzw. der ehemaligen Grundstücksnutzung für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung, da durch diese Maßnahmen der Wasserkreislauf innerhalb des Plangebiets gestärkt wird.

Es wird eingeschätzt, dass am Standort für das Schutzgut Wasser keine Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Die mit der Planänderung verbundenen Maßnahmen wirken als Aufwertung.

Eingriffe in den Retentionsraum erfolgen nicht.

7.4.5. *Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Kompensationsbedarf*

» bei Durchführung der Planung

Mit der Realisierung der Planung verringert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet. Durch die Anlage von öffentlichen Grünflächen und die Begrünung von nicht mit Gebäuden überbauten Dachflächen von Garagen nimmt der Anteil an begrünten Flächen in unterschiedlichen Qualitäten zu. Es werden zudem umfangreiche Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen festgesetzt.

Am Standort besteht damit die Möglichkeit, dass Lebensräume für bereits vorhandene Artengruppen nach Realisierung der Bebauung weiterhin vorhanden sind.

Außerdem wird entlang der Planstraßen und in Wohngebietsflächen begleitend zu den Kfz-Stellplätzen Baumbestand angeordnet. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan „Nördliche Hafenstraße“

- 23 Standorte für groß- und mittelkronige Bäume in den Straßenräumen zeichnerisch festgesetzt,
- für mindestens kleinkronige Bäume insgesamt 29 Standorte durch textliche Festsetzungen in den Baugebieten bzw. Grünflächen festgesetzt.

Eine gebietsprägende Linde in gutem Zustand wird im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt.

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils und insbesondere auch durch die Begrünung der Haupterschließungsstraße verbessert sich die Biotopverbundwirkung im Plangebiet und bildet sinnvolle Anschlüsse an die Nachbarflächen.

In der Bauphase ist damit zu rechnen, dass insbesondere für die Artengruppen der Avifauna, Lebensraumverluste eintreten. Es werden jedoch keine, gem. Niststättenerlass, dauerhaft geschützten Brutplätze berührt, wenn die Bauzeitenregelung eingehalten wird.

Ggf. ist eine Antragstellung zum Artenschutz auf der Ebene der Bauantragstellung notwendig, eine Bearbeitung im Bebauungsplan ist diesbezüglich nicht möglich, da sich Nistplätze jährlich ändern können.

Je 3 Wohneinheiten bzw. 100 m² Büro- und Gewerbefläche ist dabei ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter oder ein Kasten für Höhlenbrüter oder eine Quartierhilfe für Fledermäuse fachgerecht am Gebäude oder in den Freiflächen einzuordnen.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass sich die Sukzession am Standort über naturferne Stadien, aufgrund der naturfernen Bodenverhältnisse, über einen langen Zeitraum weiterentwickelt. Es wird erwartet, dass sich insbesondere der Baumbestand weiterentwickelt. Außerdem ist damit zu rechnen, dass die aktuell baufällige Bausubstanz schrittweise weiter zusammenfällt und damit aktuell noch vorhandene Lebensstätten ebenfalls verloren gehen.

Dadurch entsteht, in unterschiedlicher Wertigkeit über den Sukzessionsverlauf und den weiteren Verlust an Bausubstanz, eine abnehmende Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Pflanzen und Tiere gegenüber einem naturnahen Zustand.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Im Zusammenhang mit der Planung erhöht sich der für den Stadtraum typische Anteil an urbanen Grünflächen, sodass bezüglich der Biotoptypen, Aufwertungen gegenüber dem aktuellen Bestand und dem ursprünglichen Ausgangszustand sowie gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan zu erwarten sind.

Für den ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Baumbestand gibt es bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens eine Fällgenehmigung für 43 Bäume, die als Kompensationsleistung die Pflanzung von 71 groß- bis mittelkronigen Bäumen in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang vorgibt. Die Kompensation für den Baumbestand wird auf der Grundlage anderer gesetzlicher Regelungen (Baumschutzverordnung) durchgeführt und ist damit nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens (nur nachrichtliche Darstellung im Umweltbericht). Dennoch wurde dafür gesorgt, dass ein möglichst hoher Anteil an Baumpflanzungen im Plangebiet realisiert werden kann, der auch als Kompensationspflanzung für die Baumfällungen im Gebiet angerechnet werden könnte.

Für die Avifauna werden insbesondere Gebäude- und Freibrüter im Rahmen der Baudurchführung beeinträchtigt. Hier kann jedoch aufgrund der relativ geringen, tatsächlich betroffenen Anzahl an Brutpaaren, davon ausgegangen werden, dass für die Bauphase Brutplätze im näheren Umfeld gefunden werden können. Mit der Entwicklung der Grünflächen entsteht gegenüber dem Ausgangszustand zusätzlicher und überwiegend höherwertiger Lebensraum, sodass für die Freibrüter über einen längeren Zeitraum betrachtet keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Höhlenbrüter finden aktuell Lebensraum im Bereich der im Plangebiet vorhandenen Gebäude, ebenso Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse. Besetzte Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden. Insbesondere in den baulich geprägten Bereichen der Wohngebiete stehen potenziell Möglichkeiten zur Einordnung von Quartiermöglichkeiten für derartige Artengruppen zur Verfügung, sodass hier mit einer Aufwertung gerechnet werden kann. Zum Zeitpunkt der ehemaligen industriell-gewerblichen Nutzung müssen umfangreiche Quartier- und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und auch Fledermäuse bestanden haben, sodass eine Etablierung dieser Arten im Plangebiet künftig wieder sehr sinnvoll wäre.

Die hohe Bedeutung der zur Erhaltung vorgesehenen Bausubstanz der ehemaligen Konservenfabrik „Oderfrucht“ für die Fledermäuse kann durch Integration unterschiedlicher Quartierqualitäten in und am Gebäude erhalten werden.

Auch die Bedeutung als Winterquartier in den Kellerräumen soll weiter erhalten bleiben. Die Bausubstanz wird dazu in den Sommermonaten entsprechend gesichert, um Störungen im Winterquartier zu vermeiden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere entsteht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens folgender Kompensationsbedarf:

- 39 Brutplätze und 3 Reviere für Freibrüter (Gehölze) und Gebäudebrüter der Avifauna
- Wochenstuben, Sommer- und Winterquartiere für Fledermäuse unterschiedlicher Arten (Quantifizierung erfolgt im Zusammenhang mit dem Bauantrag).

Daher müssen Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und Halbhöhlenbrüter sowie für Fledermäuse im Zusammenhang mit der Bebauung angeboten werden, um ein möglichst vollständiges Artenspektrum für die typischen urbanen Lebensräume zu ermöglichen.

Der tatsächliche Kompensationsbedarf kann erst zum Zeitpunkt der Bauantragstellung ermittelt werden.

7.4.6. Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Kompensationsbedarf

» bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Bauvorhaben wird das Orts- und Landschaftsbild landschaftstypisch neu gestaltet. Gegenüber dem aktuellen Zustand (industriell-gewerbliche Brachfläche) und gegenüber der ursprünglichen Nutzung wird damit eine erhebliche Aufwertung erreicht. Ein typischer innerstädtischer Charakter im Übergangsbereich zur Landschaft kann durch die gewählten Festsetzungen realisiert werden. Der Grünanteil nimmt jeweils in westliche und nördliche Richtung zu.

Es können auch städtebauliche Dominanten im Plangebiet eingeordnet werden, die einen hohen Wiedererkennungswert haben und damit ebenfalls zur Neugestaltung und Aufwertung des Ortsbildes beitragen

Mit der geplanten Bebauung wird die in dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Baumasse ungefähr erhalten. Jedoch wird anstelle der ursprünglich gedachten gewerblichen Nutzung nun entsprechend den neuen Bedarfen ein Wohngebiet entstehen. Dieses Wohngebiet setzt die bereits begonnene Entwicklung südlich der Hafenstraße konsequent fort.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Charakter der Brachfläche erhalten, der eine untypische Qualität im Orts- und Landschaftsbild darstellt und daher einer Beeinträchtigung entspricht.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Mit der Umsetzung der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird das Orts- und Landschaftsbild landschaftstypisch aufgewertet. Es entsteht diesbezüglich kein Kompensationsbedarf.

7.4.7. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Kompensationsbedarf

» bei Durchführung der Planung

Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Bebauung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt und erhalten. Durch die Erhaltung und Rekonstruktion der ehemaligen Konservenfabrik „Oderfrucht“ bleibt ein Bezug zur historischen Nutzung der Flächen bestehen. Die vorhandenen Sachgüter bleiben im Plangebiet teilweise erhalten und stellen damit einen historischen Bezug und einen Bezug zur Ortstypik her.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter. Bei weiterem Verfall der vorhandenen Gebäude geht jedoch städtebaulich prägende Bausubstanz verloren.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Kultur- und Sachgüter werden im Rahmen der Planung entsprechend geschützt bzw. weiterentwickelt. Es entsteht kein Kompensationsbedarf.

7.4.8. *Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit und Kompensationsbedarf*

» bei Durchführung der Planung

Mit Durchführung der Planung entstehen in den Wohngebieten Möglichkeiten zum Wohnen und in den urbanen Gebieten Möglichkeiten zum Wohnen und für kleinere gewerbliche Tätigkeiten. Verbunden mit der Erschließung der Baugebiete entstehen im urbanen Maßstab übliche Emissionen des Verkehrs und übliche Mengen an Abfällen und Abwasser.

Durch den hohen Durchgrünungsgrad erhöht sich der Erholungswert der Fläche gegenüber dem Bestand und gegenüber den bisherigen Planungen. Weiterhin trägt der hohe Anteil an Baumbestand, Fassaden- und Dachbegrünungen zum Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet bei. Dies v. a. aus standortklimatischen Gründen und Gründen der Lufthygiene.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bedeutungslosigkeit der Fläche für den Menschen bleibt bei Nichtdurchführung der Planung erhalten. Dies stellt insbesondere aus der Sicht eines sparsamen Flächenverbrauchs für die Bedarfsdeckung an innerstädtischen Baugebieten eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da das Gebiet baulich bereits stark vorgeprägt ist.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Der Zeitraum der Baudurchführung führt für die umliegenden Gebiete kurzzeitig zu einer erhöhten Belastung mit typischen Baustellenemissionen. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch als nicht erheblich und vorübergehend eingeschätzt. Die üblichen urbanen Emissionen, der Anfall von Abfällen und Abwässern, werden entsprechend den Regelwerken unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen und entsprechen damit den gesetzlichen Vorgaben, sodass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten sind. Insbesondere mit der Erhöhung des Durchgrünungsgrades und der Einordnung von insgesamt 52 Bäumen kann das Wohnklima und die Luftqualität sehr positiv beeinflusst werden, sodass auch hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für den Menschen sind bei Durchführung der Planung damit keine Kompensationsmaßnahmen abzuleiten. Gegenüber des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans BP- 08- 003 "Östliche Herbert- Jensch-Straße" entsteht für den Menschen eine Aufwertung.

7.4.9. *Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kompensationsbedarf*

Durch die überwiegende Aufwertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts, entsteht auch für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern eine entsprechende Aufwertung, sodass auch diesbezüglich kein Kompensationsbedarf abgeleitet werden kann.

7.4.10. *Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete und Kompensationsbedarf*

» bei Durchführung der Planung

Der Bereich des Plangebiets hat aktuell keine direkte Bedeutung für die unmittelbar angrenzenden Natura 2000-Gebiete. Die in der Gebietskulisse zu schützenden Arten finden in den Industrie- und Gewerbebranchen keinen Lebensraum. Damit können auch bei Durchführung der Planung keinerlei Beeinträchtigungen für die benachbarten Natura 2000-Gebiete abgeleitet werden.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Mit der fortschreitenden Sukzession auf den naturfernen Standorten wird auch die Entwicklung einer naturfernen Vegetation einhergehen, sodass die Lebensraumqualität für ein breites Artspektrum erheblich eingeschränkt wird.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Das Plangebiet hat aktuell keinerlei Bedeutung für die Schutzziele der angrenzenden Natura 2000- Gebiete. Eine Kompensation speziell für die Erhaltungsziele der Natura 2000- Gebiete ist damit nicht notwendig.

7.4.11. *erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen und Kumulierung mit benachbarten Planungen*

In Auswertung der Einschätzungen der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarfs, wird nachfolgend der erwartete Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen dargestellt:

Tabelle: erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen

Wirkungsraum Beeinträchtigungen	der Einschätzung	Bemerkungen
weltweit	keine Beeinträchtigungen	
Europäische Union	keine Beeinträchtigungen	
Bundesebene	keine Beeinträchtigungen	
Landesebene	keine Beeinträchtigungen	
kommunale Ebene	sehr geringe Beeinträchtigungen	Insgesamt ist aus dem Plangebiet mit sehr geringen Beeinträchtigungen durch die geplante überwiegende Wohnnutzung zu rechnen, die jedoch im Rahmen der Regelwerke eine Überschreitung von Grenzwerten ausschließt. Im Vergleich zum aktuellen Baurecht sind mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planänderungen lassen diesbezüglich eine Aufwertung erwarten.
lokale Ebene	geringe Beeinträchtigungen	siehe kommunale Ebene

Benachbarte Entwicklungen sehen eine ähnliche Gebietsentwicklung mit überwiegendem Wohnanteil vor. Zusätzliche Beeinträchtigungen, durch eine Kumulierung mit benachbarten Planungen, können daher ausgeschlossen werden.

7.4.12. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und Kompensationsbedarf

» bei Durchführung der Planung

Für den speziellen Artenschutz kann bei Durchführung der Planung ausschließlich gegenüber dem aktuellen Entwicklungsstand der Lebensräume im Plangebiet eine Beeinträchtigung für die Fledermäuse und Teile der Avifauna abgeleitet werden. Für alle anderen Artengruppen und auch für alle anderen Schutzgüter konnten keinerlei erheblich nachteilige Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Planung gegenüber dem Stand des Bebauungsplans BP- 08-003 und auch gegenüber den ursprünglich industriell- gewerblichen Nutzungen festgestellt werden.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die freie Sukzession auf naturfernen Standorten und durch den weiteren Zusammenbruch der aktuell vorhandenen Bausubstanz, verschlechtert sich für einen großen Teil der Schutzgüter die Leistungsfähigkeit über einen längeren Zeitraum. Auch für den speziellen Artenschutz gehen wertvolle Lebensräume verloren. Die Fläche ist anthropogen erheblich vorbelastet, sodass eine vorrangige Nutzung dieser Fläche dazu beitragen kann, Beeinträchtigungen zur Deckung von Wohnraumbedarf auf bisher unbeeinträchtigten Flächen zu vermeiden.

Eine Nichtdurchführung der Planung wird dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Bereich des Plangebiets teilweise erheblich zu beeinträchtigen. Zudem würde diese Nutzung auf anderen Flächen, ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts führen.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Mit der Festsetzung von typischen urbanen Baugebieten, von öffentlichen Grünflächen und einem hohen Anteil an Baumbestand und Vegetationsfläche (u. a. auch intensive Dachbegrünung und Fassadenbegrünung) im Plangebiet, wird es möglich, sowohl gegenüber der ursprünglichen industriell-gewerblichen Nutzung als auch gegenüber dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan eine Aufwertung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu ermöglichen.

Erhebliche Auswirkungen konnten lediglich für den speziellen Artenschutz in Bezug auf die streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse ermittelt werden, sodass spezielle Maßnahmen im Rahmen der Sanierung der betroffenen Bausubstanz notwendig werden.

Weiterhin werden durch das Bebauungsplanverfahren aktuell vorhandene Nist- und Brutstätten der Avifauna berührt, die durch entsprechende Festsetzungen kompensiert werden sollen. Für die Bauphase bestehen im Umfeld der Sommerquartiere diverse Möglichkeiten für die Tiere entsprechend auszuweichen.

Die Auswirkungen auf den Baumbestand werden über andere gesetzliche Regelungen, hier die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder), zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs kompensiert und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die im Plangebiet angeordneten Baumpflanzungen können jedoch zur Kompensation der Baumfällungen angerechnet werden.

Im Plangebiet werden öffentliche Grünflächen vorrangig entlang der Haupteerschließung entwickelt, die eine Erhöhung der Biodiversität im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebiets ermöglichen. Ebenso trägt die Festsetzung von insgesamt 52 Baumpflanzungen zur Aufwertung vieler Schutzgüter bei. Bei der Planung wurde ebenfalls darauf geachtet, einen innerstädtischen Grünverbund entlang der Erschließungsstraßen und -wege insbesondere für Fußgänger und Radfahrer zu ermöglichen.

Kompensationsbedarf entsteht daher v. a. für den speziellen Artenschutz, der durch entsprechende Festsetzungen bzw. Hinweise (aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs) in den Bebauungsplan aufgenommen und damit im Rahmen der baulichen Nutzung auch umgesetzt wird.

Für alle anderen Schutzgüter konnten aufgrund der geringen Vorwerte in Verbindung mit den hohen anthropogenen Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt werden.

7.5. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

7.5.1. Angaben zur Eingriffsregelung

» allgemeine Angaben

Während der Aufstellung des Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" im Jahr 2003 wurde festgestellt, dass durch die Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 eine Aufwertung gegenüber dem ursprünglichen Bestand mit seiner industriell-gewerblichen Nutzung erreicht werden kann.

Damit können im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß Bundesnaturschutzgesetz keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für die meisten Schutzgüter (abiotische Schutzgüter, Gesundheit des Menschen, Landschaft, Kultur und Sachgüter, Wechselwirkungen) sowie keine Eingriffe festgestellt werden. Daraus resultierend werden aus der reinen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für diese Schutzgüter auch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Überlagerung von ursprünglichem Bestand und der aktuellen Planung in Bezug auf die Eingriffs- und Kompensationswirkung von geplanten Maßnahmen, die die Einschätzung bestätigen.

Tabelle: Eingriffs- und Kompensationswirkung gem. Überlagerung Bestand und Planung

	Summe	hoch	mittel	gering	
Übersicht					
mit Eingriffswirkung	9.060 m ²	861 m ²	5.937 m ²	2.262 m ²	25,3%
keine Eingriffswirkung	1.887 m ²		1.887 m ²		5,3%
Kompensationswirkung	24.864 m ²	2.295 m ²	381 m ²	22.188 m ²	69,4%
Gesamt	35.811 m²				

flächige Maßnahmen mit Beeinträchtigungen und Kompensationswirkung im Plangebiet

Beeinträchtigungen

KOS	6.359 m ²	411 m ²	5.836 m ²	112 m ²	17,8%
KOV	2.190 m ²	450 m ²	101 m ²	1.639 m ²	6,1%
KPS	511 m ²	0 m ²	0 m ²	511 m ²	1,4%

Kompensationswirkung

NOS	20.674 m ²			20.674 m ²	57,7%
NPS	4.189 m ²	2.295 m ²	381 m ²	1.513 m ²	11,7%

Erläuterungen zur Tabelle

Die Eingriffswirkung bzw. die Kompensationswirkung wird aus dem Vergleich der jeweils ermittelten Biotopwerte in Bestand und Planung ermittelt. In Abhängigkeit von der Komplexität des Biotoptyps ergeben sich daher unterschiedliche Beeinträchtigungen und Kompensationswirkungen. Daher entsteht z. B. eine Kompensationswirkung auf einer im Bestand voll versiegelten Fläche, wenn darauf ein Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 entwickelt wird.

Da gegenüber der ursprünglich voll versiegelten Fläche im Bereich des Plangebiets 20 % Grünfläche enthalten sind, ergibt sich im Vergleich eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Die Besonderheit des Bebauungsplanverfahrens liegt darin, dass die tatsächlich überbauten Flächen zum Zeitpunkt der Planung nicht bekannt sind, sodass hier mit komplexeren Biotoptypen gearbeitet werden muss. Die

Kompensationswirkung tritt, bezogen auf den betrachteten Planungsraum, in jedem Fall ein, egal, in welchem Bereich die zu entsiegelnden Flächen später tatsächlich liegen.

Lediglich für den Baumbestand und für den speziellen Artenschutz entsteht ein Kompensationsbedarf, der aus der lokalen Baumschutzverordnung bzw. aus den gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz resultiert.

» Vergleich des Naturhaushaltswertes

Zur Verdeutlichung des Potenzials für die erreichbare Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts für die abiotischen Schutzgüter, wird nachfolgend der Naturhaushaltswert analog dem System der Bundeskompensationsverordnung gegenüber der ursprünglichen Flächennutzung ermittelt.

Tabelle: Ermittlung einer Vergleichsfläche durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	4.308 m ²	0,9	3.877 m ²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	1.173 m ²	0	0 m ²
Gebäude und bauliche Anlagen	13.517 m ²	0	0 m ²
teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	6.195 m ²	0,2	1.239 m ²
ruderales Wiesen, verarmte Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (<10 % Gehölzdeckung)	1.437 m ²	0,9	1.293 m ²
sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung <10%)	802 m ²	0,8	642 m ²
unbefestigter Weg	200 m ²	0,5	100 m ²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	4.711 m ²	0	0 m ²
Zierrasen/Scherrasen	483 m ²	0,9	435 m ²
Pflasterstraßen	281 m ²	0,2	56 m ²
sonstige zwei- und mehrjährige ruderales Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzdeckung 10-30%)	1.575 m ²	0,6	945 m ²
Bahnbrachen, völlig versiegelt	45 m ²	0	0 m ²
Parkplätze, teilversiegelt	93 m ²	0,3	28 m ²
offene Lagerflächen	287 m ²	0,4	115 m ²
Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	124 m ²	1	124 m ²
Solitärbäume und Baumgruppen	118 m ²	0,9	107 m ²
Parkplätze, versiegelte Flächen: verfestigte, verbaute Schotter-, Kies-, und Sandflächen	61 m ²	0,7	43 m ²
Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	20 m ²	1	20 m ²
Parkplätze, versiegelt	366 m ²	0	0 m ²
Fuß- und Radwege: befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u. ä.	13 m ²	0,5	6 m ²
Summe	35.810 m²		9.030 m²
Planung			
Straßen	2.734 m ²	0	0 m ²
Neubau: Wohngebiet (GRZ 0,8)	15.354 m ²	0,2	3.071 m ²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	840 m ²	0	0 m ²
Neubau: urbanes Gebiet (GRZ 0,8)	10.023 m ²	0,2	2.005 m ²
Neuanlage: öffentliche Grünfläche	4.907 m ²	0,8	3.926 m ²
Neubau: urbanes Gebiet (GRZ 1,0)	1.952 m ²	0,1	195 m ²
Summe	35.810 m²		9.196 m²

Bezeichnung **Fläche** **Faktor** **Vergleichsfläche**
Differenz der Naturhaushaltswert **166 m²**

Erläuterungen zur Tabelle:

Der Faktor gibt in Anlehnung an die Bundeskompensationsverordnung je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Naturhaushaltswert an, der am Standort mit der Flächennutzung im Vergleich von Bestand und Planung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit = Vollversiegelung). Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an. Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche. Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil, der einer Neuversiegelung entspricht, ermittelt werden. Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil der Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind damit anteilig berücksichtigt.

In Auswertung der Tabelle ist erkennbar, dass der Naturhaushaltswert der aktuellen Planung im Vergleich zum Naturhaushaltswert des ursprünglichen Bestandes nahezu gleich ist (nur ca. 1,8 % Abweichung), sodass hier erkennbar wird, dass die Änderungen bezogen auf den Naturhaushaltswert nahezu wertgleich sind. Daraus ist abzuleiten, dass insbesondere für die abiotischen Schutzgüter und die daraus für die biotischen Schutzgüter abzuleitenden Bedingungen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Damit wird belegt, dass die bisherige Argumentation bezüglich der abiotischen Schutzgüter, die im Naturhaushaltswert explizit abgebildet werden, korrekt geführt wurde.

» Vergleich der Biotoptypengruppen

Die folgende Tabelle stellt eine flächenmäßige Zusammenstellung nach Biotoptypengruppen vor und nach dem Eingriff dar. Mit dem Vergleich der Biotoptypengruppen kann dargestellt werden, inwiefern gleichartige Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Vorhabens durchgeführt werden.

Eine Biotopgruppe entspricht der Teilmenge einer Biotopklasse gem. Kartieranleitung Brandenburg und wird durch die entsprechend verbal gekennzeichnete Wertigkeit abgegrenzt. Damit wird ein Vergleich der Eingriffssituation biotoptypenbezogen möglich. Die Biotoptypen wurden entsprechend dem Grad der Beeinträchtigungen bzw. nach dem Schutzstatus analog der Einteilung des Brandenburger Biotopschlüssels zusammengefasst. Welche Biotoptypen in welchen Gruppen enthalten sind, ist jeweils in Klammern dargestellt.

Tabelle: Vergleich nach Biotoptypengruppen - Gegenüberstellung Bestand und Planung

Biotoptypengruppe	Bestand	Planung	Differenz
naturnahe Gras- und Staudenfluren (GMRAO)	1.437 m ²	0 m ²	- 1.437 m ²
naturferne Gras- und Staudenfluren (GZ)	483 m ²	0 m ²	- 483 m ²
naturnahe Laubgebüsche und Feldgehölze (BE)	118 m ²	0 m ²	- 118 m ²
anthropogen geprägte Biotope (NPS, PH, PHD, PHS)	4.452 m ²	4.907 m ²	455 m ²
anthropogen geprägte Biotope mit Vorbelastungen (RSBXO, RSBXG)	2.378 m ²	0 m ²	- 2.378 m ²
versiegelte Flächen im Siedlungsbereich (NOVS, NOVZF, NOSU1, OVWV, OB, OVSB, OVSP, OVGRV, OVPV)	20.092 m ²	5.526 m ²	-14.566 m ²
teilversieg./verdicht. Flächen im Siedlungsber. (NOSW8, NOSU8, OVWT, OVWO, OVPT, OALO, OVPS, OVWR)	6.850 m ²	25.377 m ²	18.527 m ²

Die Auswertung dieser Tabelle ergibt, dass im Plangebiet aktuell eine Fläche von ca. 1.550 m² mit nur geringer anthropogener Beeinträchtigung vorhanden ist.

Durch die Zunahme versiegelter Flächen im Umfang von 20 % in Bezug auf den mit dem Vorhaben zunehmenden Teil versiegelter/verdichteter Flächen im Siedlungsbereich (25.377 m²), erhöht sich der Anteil von unversiegelten und begrüneten Flächen von mindestens 5.000 m².

Erfahrungsgemäß werden diese Flächen teilweise mit Gras- und Staudenfluren und teilweise auch mit Gehölzpflanzungen begrünt, sodass die aktuell weitgehend ungestörten Anteile an Vegetationsflächen nahezu in doppelter Flächengröße wieder entstehen. Die zusätzlichen Flächen für die Dachbegrünung werden in dieser Übersicht nicht dargestellt, da sie in der Kartierung als Wohngebietsfläche mit einer GRZ 0,8 aufgenommen sind. Dies wirkt zusätzlich wie eine Kompensation durch den höheren Vegetationsflächenanteil und die positiven Auswirkungen auf fast alle Schutzgüter.

» Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Verbote

Mit der aktuellen Planänderung werden lediglich natur- und artenschutzrechtliche Verbote berührt, die aus folgenden Quellen resultieren:

- Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder),
- spezieller Artenschutz des Bundesnaturschutzgesetzes.

Die Belange des Baumschutzes wurden bereits vorlaufend zum Bebauungsplanverfahren bearbeitet. Im Rahmen des Verfahrens werden lediglich die notwendigen Baumstandorte für die Kompensation der Eingriffe in den Baumbestand, der sich ursprünglich im Bereich des Plangebiets befand, nachgewiesen. Der Baumbestand resultierte aus dem Aufwuchs der Naturverjüngung nach Abbruch der industriell-gewerblichen Nutzungen und bestand überwiegend aus Pionierbaumarten wie Pappel, Weide, Robinie, Birke und Eschenahorn.

Bezüglich des besonderen Artenschutzes werden die Artengruppen:

- Avifauna
- Fledermäuse

besonders berührt.

Bei Eingriffen in Fortpflanzungsstätten der Avifauna außerhalb der Brutperiode entstehen, gemäß Niststättenverordnung, keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß Bundesnaturschutzgesetz, da die Fortpflanzungsstätten für die erfassten Arten nach Beendigung der jeweiligen Brutperiode bzw. mit Aufgabe des Reviers nicht mehr geschützt sind.

Weiterhin kann aufgrund der geringen Anzahl der Brutpaare angenommen werden, dass für die Bauzeit, die erhebliche Beeinträchtigungen erzeugen würde, ausreichend Nistplätze in den umliegenden Flächen zur Verfügung stehen.

Für die Artengruppen der Fledermäuse wurde festgestellt, dass insbesondere Sommerquartiere mit Wochenstuben, aber auch Winterquartiere durch das Vorhaben berührt werden. Bei den Fledermäusen handelt es sich durchweg um streng geschützte Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz, sodass ausschließlich durch gezielte und effektive Vermeidungsmaßnahmen eine bauliche Entwicklung am Standort zulässig wird.

Die Quantifizierung der Maßnahmen und auch die Qualität der Maßnahmen kann erst nach detaillierter Erfassung erfolgen. Die Angaben sind im Zusammenhang mit der Baugenehmigung einzureichen, um artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden. Insbesondere Winterquartiere von Fledermäusen unterliegen einem besonders strengen Schutz.

7.5.2. *bisher festgesetzte Maßnahmen*

In dem Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" (Stand 2003) wurden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Maßnahmen zum Baumschutz als Vermeidungsmaßnahme
- Regelungen zur Baudurchführung als Vermeidungsmaßnahme (diese Maßnahmen bedürfen keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da hierfür eigene gesetzliche Regelungen anzuwenden sind)

- Anpflanzung von Feldgehölzen innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Neuanlage von öffentlichen Grünflächen
- Neuanlage von privaten Grünflächen
- Anpflanzung von 52 Bäumen (die Anzahl gilt jedoch für den gesamten Bebauungsplan, der eine wesentlich größere Fläche als das Änderungsgebiet einnimmt)

Eine Dimensionierung der Maßnahmen kann nicht zweifelsfrei für das Änderungsgebiet entnommen werden, daher entfällt die Angabe der Flächengrößen für die Vorgaben zur Pflanzung.

7.5.3. Maßnahmenübersicht und Ziele der Maßnahmenplanung

Mit dem Vorhaben sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen vorgesehen:

Tabelle: Zusammenstellung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen mit Entwicklungsziel und Pflegemaßnahmen

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
V1	Sicherung und Ausbau Fledermauswinter- und Sommerquartiere im Zusammenhang mit der Sanierung von Altbausubstanz für Wohnnutzung	1 psch	Freihaltung und Sicherung der Einflugbereiche, Sicherung der klimatischen Bedingungen in den festgestellten Winterquartierbereichen (Kellerräume) bzw. Schaffung von geeigneten Winterquartieren, Schaffung von Quartierhilfen für Wochenstuben, Baumaßnahmen ausschließlich außerhalb der Winterruhe bzw. der Wochenstubenzeit der Tiere, Vermeidung von direkten Störungen der Quartiere	die Quartiere werden regelmäßig durch Gebietsbetreuer kontrolliert
V2	Anbringung eines Fledermauskastens an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder im Bereich des Plangebietes (nach Abstimmung mit dem Eigentümer)	10 St	Schaffung von Schlafplätzen oder geeigneten Unterkünften für Wochenstuben der Fledermäuse	jährliche Kontrolle
V3	ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	150 Std	Koordinierung einer Untersuchung auf besonders und streng geschützte Artenvorkommen im Gebiet der Baustelle durch potenziell mögliche Einwanderung von Individuen im Zeitraum zwischen der Erfassung im Planungszeitraum und dem Baubeginn, Überwachung der Einhaltung naturschutzfachlicher Belange auf der Baustelle, naturschutzfachliche Beratung, Koordinierung sonstiger	keine weiteren Maßnahmen

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
V4	Baufeldfreimachung von Gehölzen und im Bereich von Gebäuden außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	1 psch	naturenschutzfachlicher Belange auf der Baustelle Lebensraumschutz durch Vermeidung von Eingriffen in Nist-, Brut- und Lebensstätten, Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz	keine Pflegemaßnahmen notwendig
A1	gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet und mit Anlage eines festgesetzten Anteils an Gehölz- und Staudenflächen mit Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand	17.782 m ²	Entwicklung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen auf dem Grundstück mit relativ hohem Gehölzanteil, Schaffung / Erhaltung von Lebensraum von urbanen Arten- und Lebensgemeinschaften nach Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen einschl. Tiefenlockerung bis 0,6 m und Andeckung von Oberboden	dauerhafte gärtnerische Pflege und minimaler Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
A2	Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen (Rasen-, Gehölz- und Staudenflächen, parkartige Gestaltung, ggf. mit Kinderspielbereichen) auf bisher befestigten oder verdichteten Flächen, einschließlich 0,6 m Tiefenlockerung	3.678 m ²	differenzierte Grünflächen aus Gehölz- und Rasenflächen mit einem hohen Erholungswert	nach Entwicklungspflege fachgerechte Grünflächenpflege zur Erhaltung der Erholungswirkung
A3	gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet und mit Anlage eines festgesetzten Anteils an Gehölz- und Staudenflächen mit Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand	2.892 m ²	Entwicklung eines hohen Anteils an Vegetationsflächen auf dem Grundstück mit relativ hohem Gehölzanteil, Schaffung / Erhaltung von Lebensraum von urbanen Arten- und Lebensgemeinschaften nach Entsiegelung und Teilentsiegelung von Flächen einschl. Tiefenlockerung bis 0,6 m und Andeckung von Oberboden	dauerhafte gärtnerische Pflege und minimaler Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
A4	Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen (Rasen-, Gehölz- und Staudenflächen, parkartige Gestaltung, ggf. mit Kinderspielbereichen) auf bisher befestigten oder verdichteten Flächen, einschließlich 0,6 m Tiefenlockerung	511 m ²	differenzierte Grünflächen aus Gehölz- und Rasenflächen mit einem hohen Erholungswert	nach Entwicklungspflege fachgerechte Grünflächenpflege zur Erhaltung der Erholungswirkung
A5	Baumpflanzung (HSt. 3xv 16- 18 StU, mB), Kronenansatz ab 2,20 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone	23 St	Pflanzgrubenbauweise mit Wurzelschutz auf innerstädtischen Standorten zur Begrünung des Straßenraumes	Fertigstellungspflege und 3 Jahre Entwicklungspflege, danach Erziehung der Stammverlängerung und Lichtraum alle 2 Jahre bis ca. 15. Standjahr

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
A6	Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10-12 cm	29 St	Pflanzung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen in Baugebieten zur Herstellung eines typischen Ortsbildes und Verbesserung des Standortklimas	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege, dauerhafte Pflege
A7	Anbringung einer Nisthilfe für Mauersegler, Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter je Wohneinheit oder je 100 m ² Büro- oder Gewerbefläche	93 St	Erhaltung von Lebensraum für einen artenreichen Vogelbestande urban geprägter Arten- und Lebensgemeinschaften im Plangebiet	jährliche Kontrolle und Reinigung
Z1	Schaffung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mindestdicke des Substrates von 15 cm und einem Retentionsspeicher von mind. 40 l/m ²	3850 m ²	Entwicklung einer dauerhaften Vegetationsschicht und Rückhaltung von mehr als 50 % des anfallenden Niederschlagswassers	jährliche Kontrolle und Pflege
Z2	Anlage einer flächigen Fassadenbegrünung mindestens für den Bereich des Erdgeschosses	650 m	begrünte Fassade zur Milderung des Standortklimas und zur Schaffung von zusätzlichem Lebensraum, insbesondere für standortgerechte Fauna	nach Entwicklungspflege nur noch gelegentliche Schnittmaßnahmen notwendig

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kompensationsziele der ermittelten Maßnahmen.

Tabelle: Darstellung der Kompensationsziele

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
V1	Sicherung und Ausbau Fledermauswinter- und Sommerquartiere im Zusammenhang mit der Sanierung von Altbausubstanz für Wohnnutzung	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten durch Beeinträchtigungen geschützter und streng geschützter Arten
V2	Anbringung eines Fledermauskastens an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder im Bereich des Plangebietes (nach Abstimmung mit dem Eigentümer)	Schaffung von Ersatzquartieren für Verluste durch Fällung von Höhlenbäumen oder Abbruch von Gebäuden
V3	ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme	Vermeidung von Beeinträchtigungen und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
V4	Baufeldfreimachung von Gehölzen und im Bereich von Gebäuden außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. Bundesnaturschutzgesetz
A1	gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet und Anlage eines festgesetzten Anteils an Gehölz- und Staudenflächen mit Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand	Aufwertung für alle Schutzgüter gegenüber den geringerwertigen Vorbiotopen, insbesondere jedoch für die Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften, Aufwertung durch Schaffung von Vegetationsflächen mit insgesamt hoher Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, im Bereich der Gehölzflächen / Baumpflanzungen nahezu naturnahe Verhältnisse für die abiotischen Schutzgüter
A2	Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen (Rasen-, Gehölz- und Staudenflächen, parkartige Gestaltung, ggf. mit Kinderspielbereichen) auf bisher befestigten oder verdichteten Flächen, einschließlich 0,6 m Tiefenlockerung	Aufwertung für abiotische Schutzgüter durch Reduzierung versiegelter Flächen und Anlage von Vegetationsflächen - damit Verbesserung der Wirkung von Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Standortklima, wesentliche Erhöhung des Erholungswertes und Aufwertung des Landschaftsbildes
A3	gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbaubaren	Aufwertung für alle Schutzgüter gegenüber den geringerwertigen Vorbiotopen, insbesondere jedoch für die

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
	Grundstücksflächen im Baugebiet und Anlage eines festgesetzten Anteils an Gehölz- und Staudenflächen mit Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand	Schutzgüter Boden und Arten- und Lebensgemeinschaften, Aufwertung durch Schaffung von Vegetationsflächen mit insgesamt hoher Leistungsfähigkeit der Schutzgüter, im Bereich der Gehölzflächen / Baumpflanzungen nahezu naturnahe Verhältnisse für die abiotischen Schutzgüter
A4	Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen (Rasen-, Gehölz- und Staudenflächen, parkartige Gestaltung, ggf. mit Kinderspielbereichen) auf bisher befestigten oder verdichteten Flächen, einschließlich 0,6 m Tiefenlockerung	Aufwertung für abiotische Schutzgüter durch Reduzierung versiegelter Flächen und Anlage von Vegetationsflächen - damit Verbesserung der Wirkung von Bodenfunktionen, Wasserhaushalt und Standortklima, wesentliche Erhöhung des Erholungswertes und Aufwertung des Landschaftsbildes
A5	Baumpflanzung (HSt. 3xv 16-18 StU, mB), Kronenansatz ab 2,20 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg)
A6	Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10-12 cm	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), Ausgleichswirkung für alle Schutzgüter gem. HVE (für kleinkronige Bäume je 30 m ² versiegelte Fläche) bzw. Kompensation für Baumfällungen gem. Baumschutzsatzung/-verordnung
A7	Anbringung einer Nisthilfe für Mauersegler, Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter je 3 Wohneinheiten oder je 100 m ² Büro- oder Gewerbefläche	Minderung von Beeinträchtigungen des Artenschutzes durch Schaffung von Nisthilfen für Avifauna urbaner Arten- und Lebensgemeinschaften
Z1	Schaffung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mindestdicke des Substrates von 15 cm und einem Retentionsspeicher von mind. 40 l/m ²	Übernahme einiger Bodenfunktionen, Minderung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts und des Standortklimas, Aufwertung der Erholungsfunktion und des Wohnwertes, positive Wirkungen als Nahrungshabitat für urbane Arten- und Lebensgemeinschaften
Z2	Anlage einer flächigen Fassadenbegrünung mindestens für den Bereich des Erdgeschosses	Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasserhaushalt und Standortklima, Verbesserung der Erholungs- und Wohnfunktion

Die Maßnahmen werden nachfolgend detailliert bezüglich der Kompensationswirkung und der Durchführung beschrieben, um die notwendige Kompensationswirkung auch erreichen zu können.

7.5.4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nachfolgend werden die Maßnahmen ergänzend zu den oben dargestellten Tabellen beschrieben.

» V1 - Sicherung und Ausbau Fledermauswinter- und Sommerquartiere im Zusammenhang mit der Sanierung von Altbausubstanz für Wohnnutzung

Die in den oben dargestellten Tabellen enthaltenen Maßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass keine Störungen, insbesondere für das vorhandene Winterquartier, entstehen. Dies gilt insbesondere für die Festlegung von Bauzeiten in diesen Bereichen.

Die genauen Qualitäten und Quantitäten der Maßnahmen können erst im Ergebnis genauerer Untersuchungen ermittelt werden. Die exakten Maßnahmen sind daher erst mit der Bauantragstellung sinnvoll zu ermitteln.

Ein großer Teil der betreffenden Räumlichkeiten ist aktuell nicht begehbar. Die Angaben bleiben für den Bebauungsplan damit trotzdem hinreichend bestimmt.

» V2 - Anbringung eines Fledermauskastens an geeigneter Stelle auf dem Grundstück oder im Bereich des Plangebietes (nach Abstimmung mit dem Eigentümer)

Der Fledermauskasten kann auch alternativ durch Schaffung von Verstecken bzw. Quartieren im Bereich der Attika von Gebäuden bzw. in Dachräumen von Gebäuden angeboten werden.

- » V3 - ökologische Baubegleitung mit Dokumentation aller durchgeführten Maßnahmen, Koordinierung aller naturschutzfachlichen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Durchführung der Maßnahme

Aufgrund der hohen Sensibilität insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und auch für die Avifauna wird es notwendig, dass eine fachgerechte Durchführung der Maßnahmen gewährleistet ist, sodass die ökologische Baubegleitung als wichtiger Ansprechpartner sowohl für die Baubetriebe, den Bauherrn als auch für die untere Naturschutzbehörde vorhanden ist.

- » A7 - Anbringung einer Nisthilfe für Mauersegler, Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter je 3 Wohneinheiten oder je 100 m² Büro- oder Gewerbefläche

Mit der Maßnahme sollen ergänzende Nistmöglichkeiten für aktuell im Plangebiet nicht vorhandene Artengruppen geschaffen werden, um die Biodiversität zu erhöhen. Die Anbringung soll fachgerecht unter Beachtung der jeweiligen Reviergrößen für die Zielarten am Gebäude oder auf dem sonstigen Grundstück erfolgen. Dabei sind die Vorgaben in der textlichen Festsetzung zu berücksichtigen.

Die Kästen für die Höhlenbrüter können für unterschiedliche Vogelarten mit unterschiedlichen Fluglochgrößen und damit auch mit unterschiedlichen Montageorten (am Gebäude oder auf dem Grundstück) angebracht werden.

Die Kästen für Halbhöhlenbrüter müssen unter Berücksichtigung von Reviergrößen aufgehängt werden. Der durchschnittliche Abstand sollte 20-25 m betragen. Die meisten Halbhöhlenbrüter bevorzugen den Bezug zu Gebäuden. Wenn möglich sollen auch Kästen für Mauersegler montiert werden. Hier ist zu beachten, dass eine Mindesthöhe von 5 m nicht unterschritten werden darf und möglichst mehrere Kästen angeboten werden, da Mauersegler Koloniebrüter sind.

Bei der Anbringung an Gebäuden können die Kästen auch in die Fassade integriert bzw. spezielle Nist- und Quartierhilfen direkt baulich vorbereitet werden. Anregungen dazu sind unter anderem im NABU-Regionalverband verfügbar.

- » V4 - Baufeldfreimachung von Gehölzen und im Bereich von Gebäuden außerhalb des Brutzeitraumes (Freimachung im Zeitraum Oktober bis einschl. Februar)

Zur Baufeldfreimachung gehört neben den Gehölzen auch die Freimachung innerhalb von Gebäuden, wenn in den Gebäuden Gebäudebrüter festgestellt werden. Die Fortpflanzungsstätten aller im Plangebiet vorkommenden Arten sind während der Brutperiode bzw. während der Revierbesetzung gemäß Bundesnaturschutzgesetz geschützt.

Aufgrund des aktuellen Zustandes der Flächen konnten keine weiteren Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die gemäß aktuellem Regelwerk einzuhaltenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechtes, des Bodenschutzrechtes und des Immissionschutzrechtes einzuhalten sind.

7.5.5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen dienen als Kompensationsmaßnahmen für die festgestellten erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultieren. Die Durchführung der Maßnahmen ist zwingend notwendig, da ansonsten gesetzliche Regelungen aus anderen Fachgesetzen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehen.

- » A1 und A3 - gärtnerische Gestaltung und dauerhafte Pflege der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet mit Anlage eines festgesetzten Anteils an Gehölz- und Staudenflächen mit Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand

Die Aufwertung gegenüber dem Ausgangszustand besteht darin, dass Teilflächen zu entsiegeln sind bzw. dass Oberboden aufgetragen wird, der als Grundlage für eine optimale Bodenentwicklung am Standort und als Basis für eine optimale Entwicklung der zu etablierenden Vegetation dient.

Von besonderer Wichtigkeit ist die Einhaltung typischer bodenphysikalischer Kennwerte. Insbesondere soll die Verdichtung so gering wie möglich gehalten werden, sodass vor Auftrag von Füll- und Oberboden die durch Technik genutzte Arbeitsebene mindestens 0,6 m tief gelockert ist. Im Bereich der Vegetationsflächen können Gehölze, Stauden oder auch Rasenflächen, je nach festgesetzten Anteilen, etabliert werden.

- » A2 und A4 - Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen (Rasen-, Gehölz- und Staudenflächen, parkartige Gestaltung, ggf. mit Kinderspielbereichen) auf bisher befestigten oder verdichteten Flächen, einschließlich 0,6 m Tiefenlockerung

Diese Maßnahme zeigt nur die Anteile, in denen Aufwertungen gegenüber dem Ausgangszustand erreicht werden können. Die Aufwertungen werden durch Rückbau versiegelter oder verdichteter Flächen und durch Auftrag von Oberboden erreicht. Auch hier ist eine Tiefenlockerung analog den Maßnahmen A1 und A3 durchzuführen, um einen optimalen Lebensraum für die Vegetationsfläche zu schaffen.

- » A5 - Baumpflanzung (HSt. 3xv 16-18 StU, mB), Kronenansatz ab 2,20 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone

Die Baumpflanzungen werden im Bereich der Planstraße A, die die Haupteerschließung für das Gebiet bildet, eingeordnet. Die Baumstandorte sind für die weitere Planung der technischen Infrastruktur zu berücksichtigen, sodass die vorgesehenen Baumstandorte tatsächlich realisiert werden können. Die Festsetzungen und potenziell möglichen Baumstandorte sind im Maßnahmenplan des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt.

- » A6 - Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10-12 cm

Diese Baumpflanzungen dienen der Bepflanzung im Bereich von privaten Bauflächen angrenzend an den Straßenraum, sodass diese Baumpflanzungen in den Straßenraum hineinwirken.

Die Form der textlichen Festsetzung wurde gewählt, um eine planerische Georeferenz der Bäume im Bebauungsplan zu vermeiden, da die tatsächliche Bebauung, der Grundstückszuschnitt und damit auch die Lage der Zufahrten aktuell nicht bekannt ist.

Auch hier sollte bei der Planung der technischen Erschließung beachtet werden, dass an dieser Stelle Baumstandorte notwendig werden. Die Baumstandorte können in der Lage nicht wesentlich verändert werden, haben jedoch eine wichtige Bedeutung als Kompensationsmaßnahme für die durchgeführten Fällungen.

7.5.6. zusätzliche Maßnahmen

Zur städtebaulichen Gestaltung innerhalb des Plangebiets werden weiterhin folgende Maßnahmen durchgeführt, die ebenfalls eine Kompensationswirkung haben. Die Kompensationswirkung dieser Maßnahmen dient jedoch nicht der notwendigen Kompensation von Beeinträchtigungen aus der Durchführung des Bebauungsplans. Sie könnten gegebenenfalls in einem Ökokonto gutgeschrieben werden. Die Maßnahmen tragen jedoch zur Optimierung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie zur der Erhöhung der Biodiversität am Standort bei. Außerdem haben die Maßnahmen positive Wirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts.

- » Z1 - Schaffung einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mindestdicke des Substrates von 15 cm und einem Retentionsspeicher von mind. 40 l/m²

Die intensive Dachbegrünung soll auf dem Dach der Garagen, die im Erdgeschoss angeordnet sind, etabliert werden. Die Verwendung von Fertigsubstraten für die Dachbegrünung sichert eine hohe Überlebensfähigkeit der zu etablierenden Vegetation.

» Z2 - Anlage einer flächigen Fassadenbegrünung mindestens für den Bereich des Erdgeschosses

Die Fassadenbegrünung soll den Bereich des Erdgeschosses abdecken, der durch Garagen im Bereich der Wohngebiete belegt ist. Dadurch entsteht neben einer guten städtebaulichen Gestaltung ein hoher naturschutzfachlicher Wert, da die Wandbegrünung unter anderem als Nistplatz für Vögel, aber auch für die Milderung des Standortklimas dient.

Die zusätzlichen Maßnahmen dienen der Umsetzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

7.5.7. Vergleich zu den bisher festgesetzten Maßnahmen

Mit den gewählten Maßnahmen wurden alle grünordnerischen Maßnahmen aus dem vorherigen Bebauungsplan übernommen und mengenmäßig teilweise erheblich erweitert. Außerdem wurden weitere Maßnahmen für artenschutzrechtliche Belange, zur Erhöhung der Biodiversität, zur Aufwertung der Wohn- und städtebaulichen Qualität des Standortes einschließlich langfristiger klimaverbessernder Maßnahmen (insbesondere die Baumpflanzungen) festgesetzt.

7.5.8. Angaben zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die erhebliche anthropogene Vorbelastung wurde festgestellt, dass für die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushalts keine erheblich nachteiligen Eingriffe festgestellt werden können, sodass diesbezüglich keine nachteiligen Umweltwirkungen verbleiben.

Weitere festgesetzte grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bzw. von Verboten aus dem Wasserrecht.

Bei Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen kann davon ausgegangen werden, dass keine naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Verbote berührt werden.

7.5.9. Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsbereich der Oder, sodass besondere Maßnahmen zum Schutz der Wohngebiete durchgeführt werden müssen, um die Wohngebiete vor kommendem Hochwasser zu schützen. Aus diesem Grund müssen insbesondere die Wohngebietsflächen baukonstruktiv so gestaltet werden, dass durch die Hochwassergefahr keine Schäden oder Gefahren für die Bausubstanz oder die Bewohner entstehen. Damit können Auswirkungen durch Katastrophen (insbesondere Hochwassergefahr) vermieden werden.

7.5.10. Bereitschaftsmaßnahmen und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen

Aufgrund der notwendigen Vorsorgemaßnahmen zum Schutz der Baugebiete vor Überschwemmungen können Auswirkungen durch Katastrophen für die bekannten Szenarien vermieden werden.

Es werden keine Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen erwartet, sodass keine Bereitschaftsmaßnahmen oder vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen im Bebauungsplan zu regeln sind.

Die vorhandenen allgemeinen Kapazitäten für den Brand- und Katastrophenschutz sind für Unfälle, die im Plangebiet entstehen können, hinreichend.

7.6. Planungsalternativen

Durch die mit der Durchführung des Vorhabens verbundenen Aufwertungen, die insbesondere aus den erheblichen anthropogenen Vorbelastungen am Standort resultieren, ist es nicht sinnvoll, Planungsalternativen zu suchen, da Planungsalternativen lediglich dazu dienen sollen, erhebliche Beeinträchtigungen zu minimieren.

7.7. Zusätzliche Angaben

7.7.1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung dient dazu, artenschutzrechtliche Belange, hier insbesondere die Verbote, aus dem Naturschutzrecht in Bezug auf das gewünschte Baurecht darzustellen.

Im bisherigen Umweltbericht wurde abgebildet, welche Artengruppen im Plangebiet vorkommen (reale bzw. potenzielle Vorkommen). Ebenso die ermittelten Beeinträchtigungen, die zu artenschutzrechtlichen Verboten führen können.

Im Maßnahmenteil wurden entsprechende Maßnahmen beschrieben, die dazu geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden.

Dabei wurde zusammenfassend Folgendes festgestellt:

- für die Artengruppen der Avifauna können bei Einhaltung der Bauzeitenregelung artenschutzrechtliche Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes wirkungsvoll vermieden werden, da gemäß Niststättenverordnung die Fortpflanzung ausschließlich während der Brutzeit bzw. während der Reviernutzung geschützt ist. Weiterhin dienen die Festsetzungen für Baumpflanzungen und für die Anlage von Gehölzflächen und sonstigen Vegetationsflächen der Optimierung des Lebensraums für die Avifauna, die im Plangebiet aktuell durch urban gekennzeichnete Arten- und Lebensgemeinschaften geprägt ist.
- der Umgang mit Quartieren bzw. Nistplätzen in den Gebäuden kann erst auf der Ebene der Bauantragstellung korrekt bearbeitet werden, hier wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden, wenn die Bauzeitenregelungen eingehalten werden,
- für die Artengruppe der Fledermäuse wurde insbesondere in den Gebäuden der ehemaligen Konservenfabrik „Oderfrucht“ eine besondere Quartiersqualität für Sommerquartiere, Wochenstuben und Winterquartiere festgestellt. Durch spezielle bauliche Maßnahmen und durch eine strikte Bauzeitenregelung können die Quartierqualitäten im Plangebiet erhalten bleiben, sodass auch hier keine artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes berührt werden.

Weiterhin werden im Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen mit Vorgaben zur Vegetation und teilweise auch zu den Pflegezielen festgesetzt, die ergänzend zum bisherigen Planungsrecht vorgesehen werden. Es finden sich ebenso detaillierte und zusätzliche Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen (insgesamt 52 Stück). Weitere Festsetzungen betreffen die Etablierung und Stärkung von aktuell im Plangebiet nicht vorhandenen Arten, insbesondere von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern und Fledermäusen, sodass diese Arten, die aktuell im Plangebiet keinen Lebensraum finden, zusätzlich Lebensraum finden können. Es wird vermutet, dass derartige Artengruppen jedoch zu Zeiten der industriell-gewerblichen Nutzung im Plangebiet bereits vorhanden waren.

Mit den im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen können alle bisher erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden.

7.7.2. Waldumwandlung

Eine Waldumwandlung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig.

7.8. Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die umweltrelevanten Informationen wurden den im Umweltbericht dargestellten Quellen entnommen und fachgerecht ausgewertet. Die zur Verfügung stehenden Umweltinformationen waren ausreichend um eine vollständige Einschätzung der Ausgangssituation zu geben.

Aufgrund des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-08-003 und der vorliegenden Gutachten sind bei der Zusammenstellung der Angaben keine Schwierigkeiten aufgetreten, auch die Auswertung der Daten war problemlos möglich.

Die artenschutzrechtlichen Angaben wurden auf der Basis eines Gutachtens, örtlicher Begehungen mit Artspezialisten bzw. auf der Basis der Biotoptypenkartierung mit Einschätzung der Lebensraumqualitäten zusammengestellt.

Auch hierbei ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der notwendigen Angaben.

7.9. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Maßnahmen zum immissionsschutzrechtlichen Monitoring sind in den entsprechenden gesetzlichen Unterlagen geregelt und einzuhalten. Die Erfolgskontrolle für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vonseiten der Aufsichtführenden Behörde. Die festzuschreibende 1-jährige Fertigstellungs- und die mindestens 2-jährige Entwicklungspflege gewährleisten die Anwuchskontrolle für sämtliche Pflanzmaßnahmen. Alle Pflanz- und Pflegemaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren vorgenommen werden. Bei einer gravierenden Abweichung von den Entwicklungszielen ist ggf. nachzubessern. Die Überwachung erfolgt durch die Stadtverwaltung der Stadt Frankfurt (Oder).

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt hierzu die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, welche in ihrem Aufgabenbereich liegende Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

Die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahme kann auf der Ebene der Baudurchführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Mitwirkung von Fachbehörden kontrolliert werden, sodass keine weiteren Überwachungsmaßnahmen notwendig werden. Spezielle Erfordernisse für eine Erfolgskontrolle für den Artenschutz sind aus den abzuleitenden Eingriffen nicht notwendig.

7.10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Bearbeitung kann Folgendes festgestellt werden:

- aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Standortes durch industriell-gewerbliche Betriebe mit einem extrem hohen Versiegelungsgrad wurde eine sehr hohe anthropogene Vorbelastung und in deren Folge eine extrem niedrige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts festgestellt,
- diese Feststellung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans BP08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" getroffen,

- mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans überplant,
- bisher besteht auf der Fläche Baurecht für Mischgebiete und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6-0,8,
- die Planänderung sieht die Anlage von urbanen Gebieten und allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 vor, zusätzlich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan BP- 08-003 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, sodass der bisherige Versiegelungsgrad trotz abweichender Grundflächenzahlen nicht erreicht werden kann. Die Grünflächen dienen auch der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets und bilden begleitend zur Haupterschließung einen wichtigen Grünzug in Verbindung mit umliegenden Baugebieten,
- die hohe Grundflächenzahl von 0,8 für die Wohngebiete entsteht durch die Unterbauung der Flächen im Erdgeschoss mit den für die Wohngebiete notwendigen Stellplätzen, wodurch eine sehr flächensparende Bauweise erreicht wird und hochwertige Flächen im Umfeld nicht für notwendige Kfz-Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen. Dies entspricht den städtebaulichen Richtlinien für die Innenverdichtung von Baugebieten,
- durch die sehr geringen Vorwerte und die hohen anthropogenen Vorbelastungen im Zusammenhang mit dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter zu erwarten,
- die Belange des Baumschutzes werden über die gesetzliche Regelung der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) geregelt, sodass im Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen diesbezüglich aufgenommen werden müssen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können zur Kompensation der Baumverluste verwendet werden,
- im Bebauungsplan wird ergänzend zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 eine markante Linde mit einer aktuell hohen Vitalität zu Erhaltung festgesetzt,
- für die Vermeidung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes werden eine Bauzeitenregelung, die Schaffung von Quartier- und Nisthilfen, die artgerechte Sanierung von zu erhaltender Altbausubstanz insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und auch dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen festgesetzt,
- mit der Erhöhung des Grünflächenanteils, den festgesetzten naturschutzfachlichen Pflegezielen von Teilflächen, den Festsetzungen für Pflanzbindungen und den Festsetzungen von 52 Baumpflanzungen kann die Biodiversität im Plangebiet gestärkt werden, gleichzeitig können erhebliche Aufwertungen für alle abiotischen Schutzgüter, die Gesundheit des Menschen und für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erreicht werden,
- für das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass kein Flächenverbrauch an hochwertigen Flächen notwendig wird, sondern dass anthropogen erheblich vorbelastete Flächen für die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen und urbanen Gebieten verwendet werden,
- weiterhin werden bezüglich der Erhaltung von notwendigem Retentionsraum besondere bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Durchführung des Verfahrens zu erwarten sind. Für die artenschutzrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.

8. Beteiligungen

8.1. Frühe Beteiligung am Planverfahren

8.1.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.06.2019 am 18.06.2019 als Bürgerversammlung.

Es erfolgte keine Teilnahme durch die Öffentlichkeit an der Bürgerversammlung (s. Protokoll vom 18.06.2019).

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde im Zeitraum 04.06.2019 bis 12.07.2019 durchgeführt.

8.2. Beteiligung am Planverfahren

8.2.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 13.10. bis 14.11.2022 im Stadthaus Frankfurt (Oder).

8.2.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2022 im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis 07.11.2022 gebeten.

Die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen folgt ab Seite 75.

Stadt Frankfurt (Oder), Entwurf des BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ und Entwurf der Änderung des FNP

a Stellungnahmen zum Vorentwurf sind mit **a** nummeriert

b Stellungnahmen zum Entwurf sind mit **b** nummeriert

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Stellungnahme	Einwendungen, Anregungen und Hinweise	Abwägung erforderlich / Abwägungsvorschlag	Änderung Entwurf
1b	Gemeinsame Landes-Planungsabteilung Berlin- Brandenburg Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam	05.10.2022	1. Neubewertung der Zielfrage Der BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ als auch die entsprechende parallele FNP-Änderung des FNP der Stadt Frankfurt (Oder) stehen den aktuell geltenden Zielen der Raumordnung nicht entgegen. 2. Beurteilung der Planungsabsicht Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	nein	nein
2b	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle Eisenbahnstraße 140 15517 Fürstenwalde/Spree	20.10.2022	Das Vorhaben befindet sich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Hinweis: Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg weist die Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum aus. Eine quantitativ uneingeschränkte Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist möglich.	nein	nein
3b	Landkreis Oder-Spree AG Bauleitplanung Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	03.11.2022	Von Seiten der beteiligten Ämter und Behörden der Kreisverwaltung wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	nein	nein
4b	Landkreis Märkisch-Oderland Landratsamt Puschkinplatz 12 15306 Seelow	02.11.2022	Zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ bestehen keine Bedenken. Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken zum o.g. Bauleitplanverfahren. Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises Märkisch-Oderland sind nicht erkennbar. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft und Umwelt des LK Märkisch-Oderland bestehen keine Einwände.	nein	nein
5b	Landesvermessung und Geobasisinformation	19.10.2022	Im Rahmen der Prüfung der durch die Landesvermessung zu vertretenden öffentlichen	nein	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“

	Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 104B 14473 Potsdam		Belange beim o.g. Bauvorhaben stelle ich fest, dass durch die vorgesehenen Bauarbeiten keine amtlichen Lage- und Höhenfestpunkte gefährdet sind.		
6a/ b	Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungs- dienst Am Baruther Tor 20 Haus 5 15806 Zossen	05.10.2022	Die Stellungnahme vom 06.06.2022 ist weiterhin gültig. Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes.	nein	nein
7b	Landesbetrieb Straßenwesen Regionalbereich Ost Müllroser Chaussee 51 15236 Frankfurt (Oder)	24.10.2022	Im Geltungsbereich des BP befinden sich keine Straßen, die der LS verwaltet. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Berliner Straße und über die Herbert-Jensch-Straße. Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht betroffen. Dem BP und der Änderung des FNP wird grundsätzlich zugestimmt.	nein	nein
8b	Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 Postfach 601061 14410 Potsdam	24.10.2022	Belang: Wasserwirtschaft, Hinweise: Die in der Stellungnahme vom 09.07.2019 getroffenen Aussagen zu dem im Plangebiet befindenden HQ extrem Gebiet der Hochwasserrisikomanagementplanung behalten bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt ihre Gültigkeit. Aktuell werden im Gebiet des Bebauungsplans Nr. BP-31-002 keine investiven Hochwasserschutzmaßnahmen umgesetzt. Mittelfristig sind auch keine Maßnahmen geplant. Das Gebiet des BP liegt tlw. in einem Hochwasserrisikogebiet für ein Hochwasserereignis mittlerer Eintrittswahrscheinlichkeit (HQ 100). Dies ist bei den Planungen zu berücksichtigen. Die Umsetzung der Maßnahmen des Bebauungsplanes darf nicht zu einem zusätzlichen Bedarf an Hochwasserschutz in Zuständigkeit des Landes führen.	nein Der aktuell vorhandene Retentionsraum wird durch die Bebauung nicht eingeschränkt. Der Bereich der Garagen kann im Falle eines Hochwassers geflutet werden, sodass hier keinerlei Beeinträchtigung für den Retentionsraum durch die Bebauung zu erwarten ist.	nein

			<p>Belang: Immissionsschutz, Forderungen und Hinweise</p> <p>Mit dem vorliegenden Antragsgegenstand wird neben der gewerblichen Nutzung auch ein hoher Anteil an Wohnnutzung entlang der Herbert-Jensch-Straße / Hafestraße etabliert. Das entspricht nicht der Beurteilungsgrundlage zur frühzeitigen Unterrichtung. Somit hat eine Neubewertung zu erfolgen.</p> <p>Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Immissionssituation an den Grenzen des Plangebietes nachvollziehbar, argumentativ zu beurteilen und zu bewerten. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen zu erarbeiten und festzusetzen.</p> <p>Fazit:</p> <p>Die vorliegende Begründung enthält keine belastbaren Aussagen zu den Belangen des Immissionsschutzes. Die Auswirkungen der Immissionsquellen (Verkehr, Gewerbe) auf das Schutzgut Mensch können nicht nachvollziehbar beurteilt werden. Die vorliegende Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Begründung ist zwingend, um eine adäquate Beurteilungsgrundlage zu ergänzen, um den Belangen des Immissionsschutzes ausreichend Rechnung zu tragen und die Auswirkungen der Planung nachvollziehbar zu bewerten.</p> <p>Eine abschließende positive Stellungnahme des LfU ist erst nach Ergänzung der Planungsunterlagen möglich. Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen.</p>	<p>nein</p> <p>Auf Grundlage der Verkehrsstärke (DTV) in dem Abschnitt der Herbert-Jensch-Straße (Ampeldaten an der Kreuzung zur Berliner Straße und Goepelstraße; Datensatz über zwei Wochen für die Berechnung eines repräsentativen Mittelwerts; stundenweise Intervallauflösung zur genauen Differenzierung zwischen Tag- und Nachtwerten, bzw. für jeweilige Bedarfszeitfenster) die Beurteilungspegel Tag/Nacht im Westen des Plangebietes unter Berücksichtigung von Straße und Straßenbahn ermittelt.</p> <p>Aktueller Mittellungspegel T: 61,1 dB Aktueller Mittellungspegel N: 50,9dB</p> <p>Die überschlägigen Ergebnisse sind mit den Orientierungsrichtwerten (ORW) der DIN 18005 vergleichbar und interpretierbar. Bei einer DTV-Steigerung von 10 % weichen die Werte nur gering ab:</p> <p>Möglicher Mittellungspegel T: 61,5 dB (DTV 2022 + 10 %) Möglicher Mittellungspegel N: 51,3 dB (DTV 2022 + 10 %)</p> <p>Die aktuelle DIN 18005 benennt noch keine ORW für ein Urbanes</p>	<p>nein</p>
--	--	--	--	---	-------------

				<p>Gebiete MU. Die DIN 18005 wird geändert und liegt aktuell im Entwurf aus. Es wird davon ausgegangen, dass zukünftig die ORW bei 60/50 dB(A) liegen werden.</p> <p>Die berechneten aktuellen Mittellingspegel im Vorhabengebiet liegen nur geringfügig über den ORW.</p> <p>Fazit: Damit liegt keine maßgebliche Überschreitung der ORW vor und es sind keine textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.</p> <p>Es wird empfohlen, die Immissionsbeeinträchtigung für die Nutzer der straßenbegleitenden Gebäude durch straßenabgewandte Positionierung von schutzbedürftigen Räumen zu reduzieren (schutzbedürftige Räume sind gem. DIN 4109 Nr. 3.16 definiert).</p> <p>Dies wird bei der Planung der Mehrfamilienhäuser in den geplanten Urbanen Gebieten an der Herbert-Jensch-Straße berücksichtigt.</p>	
9b	FWA GmbH Postfach 19 19 15209 Frankfurt (Oder)	19.10.2022	Es bestehen keine Einwände gegen den BP und FNP. Die notwendigen Planungen für die Errichtung der erforderlichen Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen sind, wie im Textteil beschrieben, in den weiteren Projektphasen zeitnah und in enger Abstimmung mit der FWA mbH durchzuführen.	nein Die Beteiligung und Abstimmung mit der FWA werden rechtzeitig vom Vorhabenträger forciert und durchgeführt.	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

10b	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Postfach 1672 15206 Frankfurt (Oder)	18.11.2022	Im BP ist zu berücksichtigen, dass das Areal im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung liegt. Bei der Planung sind die Stadtwerke rechtzeitig zu beteiligen. Gegen die Änderung des FNP bestehen keine Einwände.	nein Die Beteiligung und Abstimmung mit den Stadtwerken werden rechtzeitig vom Vorhabenträger forciert und durchgeführt.	nein
11a /b	Handelsverband Berlin-Brandenburg Fürstenwalder Poststraße 86 15234 Frankfurt (Oder)	25.10.2022	Rein vorsorglich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.06.2019 zum BP-31-003 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Planstand Februar 2019. Ziel des Bebauungsplanes ist aktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung von Wohnbauflächen bei gleichzeitiger effektiver Auslastung der innerstädtischen Brachfläche. Die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung und der Hochwasserschutz sowie die Altlast aus der historischen Gewerbenutzung sollen berücksichtigt werden. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Einwände. Aufgrund der innenstadtnahen Lage können stationäre Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen von einer Wohnbebauung und dem damit avisierten Zuzug von Einwohnern profitieren. In Anbetracht aktueller Entwicklungen im Bereich Energie und Klimaschutz möchten wir die Entscheidungsträger darauf hinweisen, dass mit dem Neubau von Wohnimmobilien die Möglichkeiten der Regenwassergewinnung und -nutzung sowie die Integration von Photovoltaik-, Dach- oder Fassadenanlagen von den Projektentwicklern eingefordert werden sollten. Einwände, Anregungen, Hinweise Auch die gleichzeitig mit dem Neubau verbundene Herstellung von Parkplätzen mit Ladevorrichtungen für E-Mobilität (Auto + Fahrräder) wird bereits, z. B. durch neue Handelsimmobilien, umgesetzt. Da die Stadt Frankfurt (Oder) im vorliegenden B-Planentwurf nicht darauf eingeht, jedoch seit 2012 über	nein Wie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind zur Fassaden- und Dachbegrünung Maßnahmen beschrieben worden, die zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation von Beeinträchtigungen vorgesehen sind. Dabei soll zukünftig Dachbegrünung auf 3.850 m ² , die mehr als 50 % des anfallenden Niederschlagswassers zurückhält und Fassadenbegrünung auf einer Fläche von 650 m ² geschaffen werden. Die Stadt unterstützt ausdrücklich die Umsetzung von Strategien und Maßnahmen zum Klimaschutz. Der Stadt fehlt jedoch die gesetzliche Ermächtigung, die Bauherren zur Errichtung von Ladevorrichtungen für E-Mobilität zu verpflichten. Ähnlich gestaltet es sich mit der Implementierung von Solarenergie. Jedoch ermöglichen die Regelungen des Baugesetzbuches und der	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

			ein „Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept“ (Stand März 2012) bereits verfügt und darüber hinaus per Beschluss der SVV am 15.09.2022 aktuell beauftragt wurde, ein „Smartes Klimakonzept für die Stadt Frankfurt (Oder)“ erarbeiten zu lassen, sollten alle Möglichkeiten der Implementierung von Solarenergie in Gebäuden genutzt werden. Gleichzeitig bitten wir um Beachtung weiterer Beispiele in der HDE- Broschüre „Energiekonzepte der Zukunft“, die bereits 2013 entstanden ist.	Bauordnung die die Genehmigungsfähigkeit solcher Anlagen unter Einhaltung der rechtlichen Voraussetzungen. Die Stadt unterstützt die Bauherren bei der Umsetzung ihrer Projekte.	
12b	Brandenburgischer Landesbetrieb Für Liegenschaften und Bauen Liegenschaftsmanagement Müllroser Chaussee 48 15236 Frankfurt (Oder)	17.10.2022	Es bestehen keine Einwände zur Planung.	nein	nein
13b	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg Geschäftsbereich Wirtschaft Raumordnung und Bauleitplanung Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (Oder)	28.10.2022	Es bestehen keine Einwände zur Planung.	nein	nein
14b	Deutsche Telekom GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth	07.11.2022	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem geplanten Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurückgebaut werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom	nein Die Forderungen und Hinweise werden für die weitere Planung berücksichtigt und umgesetzt.	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

			nicht behindert werden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.		
15a /b	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	02.11.2022	Stellungnahme vom 28.06.2018 Vorbehaltlich der noch ausstehenden Umweltprüfung bestehen gegenüber der Planungsabsicht der Entwicklung des Wassertourismus durch Errichtung einer Marina in diesem Bereich an der Oder keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planfläche ist durch ehemalige und angrenzende Nutzungen bereits deutlich vorgeprägt. Insbesondere sind Artenschutzbelange (Brut-, Nist- und Lebensstätten) zu prüfen. Bei Vorlage der Umweltprüfung bitten die Verbände um weitere Beteiligung zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme. Die grundsätzlich zustimmende Einschätzung gilt im übertragenen Sinn auch für die Flächennutzungsplanänderung. Wir verweisen auf unsere bereits abgegebene grundsätzlich zustimmende Stellungnahme vom 28.06.2018, die weiterhin volle Gültigkeit behält. Dem beiliegenden Umweltbericht wird zugestimmt.	nein	nein
16b	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	07.11.2022	Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/ Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer sind nicht betroffen.	nein	nein
17b	Stadt Frankfurt (Oder) Amt 32 Straßenverkehrsbehörde	24.10.2022	Es fehlt der Vermerk, in welcher Breite die Verkehrsanlagen (Straßen- und Geh-/Radwegbreiten, Bemessungsfahrzeug für den Wendehammer) geplant sind. Der ausfahrende Verkehr von der Planstraße A in die Hafenstraße hat durch die unmittelbar an den Gehweg anschließende Bebauung in der Hafenstraße keine ausreichende Sicht auf den Verkehr in der	ja Am 05.01.2023 fand bzgl. der in der Beteiligung abgegebene Stn ein Termin statt. Die konkreten Ergebnisse sind dem Gesprächsprotokoll vom	ja

			<p>Hafenstraße und insbesondere auf den Gehweg. Der nördliche Gehweg der Hafestraße ist in beiden Richtungen für den Radverkehr freigegeben. Entsprechend RAST 06 freizuhalten. Sichtfelder werden hier nicht eingehalten.</p> <p>Bedenklich ist ebenfalls der Knoten Planstraße A/Planstraße B. Durch die Versetzung des Wendehammers liegt die Fahrlinie auf der Planstraße A im Haltebereich der Planstraße B, was zu Konfliktsituationen führt. Gehwegbereiche müssen baulich von befahrbaren Bereichen getrennt werden, nur durch Beschilderung kann man das Befahren nicht unterbinden.</p> <p>Die beabsichtigte Anlage von Stichstraßen wird durch die Straßenverkehrsbehörde nicht begrüßt. Bei derartigen Straßen ist eine Umfahrung bspw. in Havariefällen nicht mehr möglich. Einen zweiten</p>	<p>05.01.2023 zu entnehmen. Im Ergebnis werden die Forderungen wie folgt in der Abwägung berücksichtigt: Die Bemaßung der Verkehrsanlagen (Straßen- und Geh-/Radwegbreiten, Bemessungsfahrzeug für den Wendehammer) erfolgt in der Planzeichnung (Planstraße B und C: Breite 5,50m ohne Gehweg). Der Wendehammer wurde mit einem Bemessungsfahrzeug geprüft und ein Flächenbedarf für ein 2-achsiges Müllfahrzeug - gemäß RAST 06 - geplant. Das geforderte Sichtfeld wurde gem. RAST 06 in den Übersichtsplan eingearbeitet. Die entsprechenden Nachweise wurden an Amt 32 übergeben.</p> <p>Die Konfliktsituation Planstraße A und B wurde im Termin durch die „Vorfahrtsregel Rechts vor Links“ geklärt. Der Planungsvorschlag mit einem Verkehrskonzept Zone 20 (Vorteil: Planungsmöglichkeiten für Borde/Gehwege etc., bauliche Trennung von befahrbarem Bereich) wurde durch Amt 32 befürwortet.</p> <p>In den Stichstraßen B und C wird der Übergang von Straße zu Geh-/Radweg durch Poller geschlossen. Die Oberflächen</p>	
--	--	--	--	---	--

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“

			<p>straßenseitigen Rettungsweg gibt es nicht. Um dem entgegenzuwirken könnte bspw. die Planstraße A an die „Grüne Gasse“ angebunden werden. Bei den beiden Stichstraßen B und C fehlt sogar die Wendemöglichkeit. Wie soll hier der Lieferverkehr, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge u.ä. ihre Aufgaben wahrnehmen? Die Straßenverkehrsbehörde ist auch weiterhin in nachfolgende Planungen einzubeziehen.</p>	<p>werden durch unterschiedliche Untergrundmaterialien sichtlich voneinander abgegrenzt. Die Geh-/Radwege am Ende der Stichstraßen werden an den vorhandenen Radweg angeschlossen und können im Havariefall als Zu-/Ausfahrt dienen. Die Untergrundbeschaffenheit dafür wird hergestellt. Der zweite Rettungsweg kann über die Hafestraße, die Grüne Gasse oder die Planstraßen B und C erfolgen. Die Anbindung an die „Grüne Gasse“ ist möglich, jedoch abhängig vom Vorhabenträger „Wohnquartier Grüne Gasse“. Die Wendemöglichkeit in den Stichstraßen B und C erfolgt über die Einfahrten zwischen den Gebäuden.</p>	
18b	<p>Stadt Frankfurt (Oder), Amt 39 Dezernat II, Umweltamt, untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB)</p>	20.10.2022	<p>Dem Planentwurf wird unter Beachtung folgender Hinweise zugestimmt:</p> <p>Der Punkt 2.10. Altlasten, Seite 14f., der Begründung zum Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ ist zu ändern und anzupassen. Der Textteil des Punktes 2.10. Altlasten ist durch den nachfolgenden Text zu ersetzen: <i>Im Bereich des Bebauungsplans BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ befinden sich vier im Altlastenkataster des Landes Brandenburg ALKAT online registrierte Altlastverdachtsflächen.</i></p> <p>Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des BP, einschließlich des FNP ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Bei einer Umnutzung</p>	<p>ja</p> <p>Der Hinweis wurde berücksichtigt und unter dem angegebenen Punkt in die Begründung aufgenommen (siehe Seite 14 der Begründung).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023</p>	ja

			<p>muss grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorher abzustimmen.</p> <p>Teilbereich A <u>a) Ehemalige Oderfrucht Frankfurt (Oder)</u> Die Flurstücke 32, 33, 34, 35, 36, 6/3 und 6/5 auf der Flur 4 sind im ALKAT online als Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Oderfrucht Frankfurt (Oder)“ registriert. Das Gelände wurde seit 1895 durch die Zucker- und Stärkeindustrie genutzt. Bis in die 1960er Jahre wurde Stärkesirup, Ei- und Milchpulver produziert. Danach erfolgte die Nutzung durch den VEB Oderfrucht und ab</p>	<p>festgelegt, erfolgt die Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt. Es wurden an Amt 39 Unterlagen (hier: Unterlagen vom benachbarten BV Hafenstr. Süd) zum Verfahren der Baugrundverbesserung übergeben. Der Bodengutachter trifft Aussagen zur Grundwasserbewegung bei geplanten Bodenverbesserungsmaßnahmen. Bei entsiegelten Flächen werden großflächige Beprobungen notwendig. Die Beprobung erfolgt max. 50cm tief. Bei 10.000m² sind das 10 Teilflächen. Es wurden Vorschläge zur Teilung der Flächen zur Beprobung an Amt 39 übergeben. Die Beprobung erfolgt vor den Bodenverbesserungsmaßnahmen. Amt 32 wurde sowohl Zeitschiene als auch der Bauablauf übergeben.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wurde diese Textpassage unter dem angegebenen Punkt in die Begründung aufgenommen (siehe ab Seite 14ff. der Begründung).</p>	
--	--	--	---	--	--

			<p>1990 durch die Oderfrucht Konserven GmbH. Der VEB Oderfrucht Frankfurt (Oder) produzierte Flüssigzucker sowie Couleur als Grundstoff für Getränke und Nahrungsmittel. Als Einsatzstoffe wurden Zucker, Wasser, Salmiak und Salzsäure verwendet. Der Betrieb wurde 1991 eingestellt. Auf dem Gelände befinden sich ein altes und neues Heizhaus, beide wurde mit Kohle betrieben. Die Lagerung der Asche erfolgte neben den Heizhäusern auf dem befestigten Ascheplatz. Bei den 1998/ 1999 durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden Auffälligkeiten bei den Schwermetall- und PAK-Werten festgestellt.</p> <p>Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Bei einer Umnutzung muss grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der uAWB/uB vorher abzustimmen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023 festgelegt, erfolgt die Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt. Es wurden an Amt 39 Unterlagen (hier: Unterlagen vom benachbarten BV Hafenstr. Süd) zum Verfahren der Baugrundverbesserung übergeben. Der Bodengutachter trifft Aussagen zur Grundwasserbewegung bei geplanten Bodenverbesserungsmaßnahmen. Bei entsiegelten Flächen werden großflächige Beprobungen notwendig. Die Beprobung erfolgt max. 50cm tief. Bei 10.000m² sind das 10 Teilflächen. Es wurden Vorschläge zur Teilung der Flächen zur Beprobung an Amt</p>	
--	--	--	--	---	--

			<p><u>b) Ehemalige Großwäscherei des DLK Frankfurt (Oder)</u> Die Flurstücke 8/7, 8/5 und 8/1 auf der Flur 4 sind als Altlastverdachtsfläche im ALKATonline vermerkt. Auf dem Gelände der ehemaligen Steingutfabrik Paetsch (zu DDR-Zeiten VEB (K) Bau- und Grobkeramik) erfolgte nach Stilllegung und Abbruch der nicht mehr genutzten alten Produktionsanlagen der Bau der Großwäscherei. 1975/77 wurden die sich östlich an die Häuserfront der Herbert-Jensch-Straße anschließenden historischen Gebäude abgerissen und die Waschstraße der Großwäscherei Frankfurt (Oder), die zum ehemaligen Dienstleistungskombinat (DLK) der Stadt Frankfurt (Oder) gehörte, errichtet. Die chemische Reinigung von Kleidungsstücken erfolgte auf dem Industriegelände in der Goepelstraße. An diesem Standort wurden auch die Reinigungsmittel gelagert. Am Standort des DLK in der Hafestraße wurde weder chemisch gereinigt noch erfolgte dort die Lagerung bzw. Zwischenlagerung der dafür erforderlichen Reinigungsmittel. Das Grundstück wird durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde über ein jährliches Grundwassermonitoring überwacht. Die Wasserproben weisen Auffälligkeiten bei den LHKW-Werten (Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) auf. Eine der Grundwassermessstellen befindet sich auf dem Flurstück 8/1 auf der Flur 4.</p> <p>Im Rahmen der landseitigen Erschließung der Marina Winterhafen wurden Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 8/7 auf der Flur 4 durchgeführt. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine Auffälligkeiten</p>	<p>39 übergeben. Die Beprobung erfolgt vor den Bodenverbesserungsmaßnahmen. Amt 32 wurde sowohl Zeitschiene als auch der Bauablauf übergeben.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wurde diese Textpassage unter dem angegebenen Punkt in die Begründung aufgenommen (siehe ab Seite 14ff. der Begründung).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023 festgelegt, erfolgt die</p>	
--	--	--	---	--	--

		<p>der LHKW-Werte auf. Daraus ableitend wird von einer durch Handhabungsverluste entstandene lokalen Kontaminationsquelle ausgegangen. Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Umnutzung grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) erfolgen muss. Der Untersuchungsrahmen ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorher abzustimmen.</p> <p>Teilbereich B <u>c) Tankstelle Berliner Straße</u> Die Flurstücke 75, 76, 77 auf der Flur 27 sind als Altlastverdachts-fläche im ALKATonline registriert. Die Tankstelle war von 1934 bis 1975 im Betrieb. Nach der Schließung der Tankstelle wurden die oberirdischen Anlagen zurückgebaut. Die Tankbehälter einschließlich Leitungen wurden wahrscheinlich nicht zurückgebaut, somit befinden sich sechs Tankbehälter</p>	<p>Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt. Es wurden an Amt 39 Unterlagen (hier: Unterlagen vom benachbarten BV Hafenstr. Süd) zum Verfahren der Baugrundverbesserung übergeben. Der Bodengutachter trifft Aussagen zur Grundwasserbewegung bei geplanten Bodenverbesserungsmaßnahmen. Bei entsiegelten Flächen werden großflächige Beprobungen notwendig. Die Beprobung erfolgt max. 50cm tief. Bei 10.000m² sind das 10 Teilflächen. Es wurden Vorschläge zur Teilung der Flächen zur Beprobung an Amt 39 übergeben. Die Beprobung erfolgt vor den Bodenverbesserungsmaßnahmen. Amt 32 wurde sowohl Zeitschiene als auch der Bauablauf übergeben.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wurde diese Textpassage unter dem angegebenen Punkt in die Begründung aufgenommen (siehe ab Seite 14ff. der Begründung).</p>	
--	--	---	--	--

			<p>unterschiedlicher Größe im Erdbereich. Über nachfolgende Sicherungsmaßnahmen bzgl. der Tanks kann keine Aussage getroffen werden. Der hintere unbefestigte Bereich der ehemaligen Tankstelle wurde teilweise zur Autoverwertung genutzt. Das vorhandene Gutachten gibt Hinweis auf erhöhte Kontaminationen. Die Kontaminationen lagen im 3-4 bzw. im 4-5 Bodenmeter. Aufgrund der Flächenversiegelung in diesen Bereichen und der Bindung der Schadstoffe an die Bodenmatrix erfolgt kein Schadstoffaustrag durch Sickerwasser in tiefere Bodenschichten.</p> <p>Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Bei einer Umnutzung muss grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach BBodSchV erfolgen.</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023 festgelegt, erfolgt die Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt. Es wurden an Amt 39 Unterlagen (hier: Unterlagen vom benachbarten BV Hafenstr. Süd) zum Verfahren der Baugrundverbesserung übergeben. Der Bodengutachter trifft Aussagen zur Grundwasserbewegung bei geplanten Bodenverbesserungsmaßnahmen. Bei entsiegelten Flächen werden großflächige Beprobungen notwendig. Die Beprobung erfolgt max. 50cm tief. Bei 10.000m² sind das 10 Teilflächen. Es wurden Vorschläge zur Teilung der Flächen zur Beprobung an Amt 39 übergeben. Die Beprobung</p>	
--	--	--	---	---	--

			<p><u>d) Priebels Rohstoffhandel / Autoverwertung</u> Die Flurstücke 3/6, 3/10, 78 und 79 auf der Flur 27 gehören zur Altlastverdachtsfläche „Priebels Rohstoffhandel/Autoverwertung“. Seit Anfang der 1960er Jahre wurde das gesamte Betriebsgelände als Schrottplatz genutzt. Das Gelände war nur im Bereich der Ladestraße ca. 400 m² mit Betonplatten befestigt, der restliche Teil war unbefestigt. Auf dem Schrottplatz wurde der Schrott zum größten Teil aufgekauft, zwischengelagert und umgeschlagen.</p> <p>Bei einer Umnutzung im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit einem erhöhten Handlungsbedarf zu rechnen. Bei einer Umnutzung muss grundsätzlich eine Beprobung der Fläche nach BBodSchV erfolgen. Der Untersuchungsrahmen ist mit der uAWB/uB vorher abzustimmen.</p> <p>Der Punkt 6.4. Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen, Seite 27 der Begründung zum Bebauungsplan ist zu ändern. Folgende kursiv dargestellte Textstelle ist aus der Begründung zu löschen, da der Vermerk sich auf den VBP 31-003 bezieht und nicht den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes berührt: <i>„Zeichnerische nachrichtliche Übernahme der Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB) - Altlasten. Im Bereich des</i></p>	<p>erfolgt vor den Bodenverbesserungsmaßnahmen. Amt 32 wurde sowohl Zeitschiene als auch der Bauablauf übergeben.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit wurde diese Textpassage unter dem angegebenen Punkt in die Begründung aufgenommen (siehe ab Seite 14ff. der Begründung).</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023 festgelegt, erfolgt die Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Textpassage wurde aus der Begründung entfernt.</p>	
--	--	--	---	---	--

		<p><i>Plangebietes befindet sich eine Altlastverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und eine festgestellte Altlast nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. Die Flurstücke 3, 5/1, 5/2, 31 und 38 der Flur 4 sind im Altlastenkataster enthalten. Im Schadensbereich dürfen keine Bodenarbeiten durchgeführt werden. Baumaßnahmen und sonstige Eingriffe in den belastenden Bodenbereichen können zu einer ungewollten Schadstoffmobilisierung führen. Aufgrund der tatsächlichen Kontamination der Böden im Plangebiet sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Planentwurf gekennzeichnet werden. Der Planentwurf muss eine Erschließungskonzeption beinhalten, die die v. g. wasserrechtlichen Belange entsprechend berücksichtigt.“</i></p> <p><u>Bereich Bodenschutz:</u> Zu dem Punkt 7.2. Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne, hier Punkt 7.2.1, Tabelle Bundes-Bodenschutzgesetz, Seite 34, Umweltbericht in der Begründung zum Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ werden nachfolgende Hinweise gegeben:</p> <p><u>Tabelle Bundes-Bodenschutzgesetz Punkt „schädliche Bodenveränderungen“</u> <i>Zu den schädlichen Bodenveränderungen zählen nicht nur die stofflichen Veränderungen, z.B. Verschmutzung des Bodens, sondern auch mechanische Veränderungen, z.B. Bodenverdichtungen in der Bauphase. Somit sind auch Maßnahmen zur Abwehr</i></p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Anzeichen für schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt werden, so wird dies unverzüglich bei der uAWB/uB angezeigt. Die vier genannten Altlastenverdachtsflächen wurden zur Klarstellung und besseren Verständlichkeit in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>von Bodenverdichtungen während der Bauphase zu ergreifen. Die Belange des Bodenschutzes können durch die Umsetzung der DIN 19731 und DIN 18915 durchgesetzt werden. Unter Beachtung des § 4 Abs. 1 und 2 des BBodSchG sind die Bauarbeiten so durchzuführen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen erfolgen. Hierzu zählen auch Bodenverdichtungen. Es sind grundsätzlich Maßnahmen zur Abwehr von möglichen schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Die im § 4 Abs. 3 Satz 1 BBodSchG genannten Personen sind verpflichtet, nach § 31 Satz 1 Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) schädliche Bodenveränderungen der zuständigen Behörde anzuzeigen.</p> <p><u>Tabelle Bundes-Bodenschutzgesetz Punkt „Boden und Altlasten“ sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen:</u> Die uAWB/uB weist darauf hin, dass im Planungsbereich des BP-31-002 sich vier Altlastverdachtsflächen befinden. Somit kann eine Umnutzung der Fläche einschließlich der daraus resultierenden Bodenarbeiten ggf. zu einer Mobilisierung von Schadstoffen führen, die nicht durch abfallrechtliche Vorgaben unterbunden werden kann. Eine mögliche Gewässerverunreinigung ist daher nicht grundsätzlich vermeidbar.</p> <p><u>Bereich Abfallwirtschaft:</u> Anfallende Abfälle sind in Abstimmung mit der uAWB/uB nach den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) - zu untersuchen, um die entsprechenden Entsorgungswege zu definieren. Für die Überwachung der Entsorgung nicht gefährlicher Abfälle ist die uAW/uB zuständig. Für die Überwachung gefährlicher Abfälle ist das Landesamt für Umwelt des Landes Brandenburg in</p>		
--	--	--	--	--

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“

			Zusammenarbeit mit der SBB Sonderabfallgesellschaft Brandenburg/Berlin mbH zuständig.		
18b	Stadt Frankfurt (Oder), Amt 39 Dezernat II, Umweltamt, untere Wasserbehörde	20.10.2022	<p>Die untere Wasserbehörde gibt im Rahmen der Beteiligung der städtischen Ämter und Einrichtungen am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) folgende Hinweise:</p> <p>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) Gemäß den vom Land Brandenburg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird ein Teil des Plangebietes von einem 200-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt. Auf der Grundlage der o. g. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten liegen die von einem 200-jährlichen Hochwasser überschwemmten Flächen in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG. Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG sind u. a. bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend. Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ sollen die Erdgeschosse als Garagengeschosse ausgebildet werden. Der Bereich der Garagen kann im Falle eines Hochwassers geflutet werden, sodass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Somit schätzt der Planverfasser die Hochwasserrisiken, insbesondere den Schutz von</p>	nein	nein

			<p>Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden, als gering ein.</p> <p><u>Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers</u> Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ ist das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf den Grundstücken durch Einleitung ins Grundwasser (Versickerung) zu verbringen. Der Großteil der Flurstücke im Plangebiet ist im Altlastenkataster aufgeführt. Bei einem im Altlastenkataster geführten Grundstück ist die Einleitung des von bebauten oder befestigten Flächen (Dachflächen von Gebäuden, Verkehrsfläche, etc.) gesammelt abfließenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über Versickerung in das Grundwasser nicht erlaubnisfähig und somit nicht zulässig, wenn kein Nachweis erbracht wird, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Der v. g. Nachweis der Unbedenklichkeit ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Untersuchungen anhand der "Arbeitshilfe Sickerwasserprognose bei orientierenden Untersuchungen" vom Juli 2003 einschließlich Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2 Tab. 3.1 (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) zu führen, einschließlich Beprobung und Analytik des Untergrundes jeweils im Bereich der geplanten Versickerungsanlagen bis in Tiefen von mindestens 6 m sowie Auswertung gemäß der "Arbeitshilfe Sickerwasserprognose bei orientierenden Untersuchungen". Insbesondere sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Anhang 1 Punkt 2.1.3 sowie Anhang 2 Nr. 3.1 ff.) zu untersuchen. Die Mischproben sind pro Bodenschicht zu erstellen (schichtspezifisch).</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt. Wie in den Beratungen am 12.12.2022 und 08.06.2023 festgelegt, erfolgt die Abstimmung mit den jeweiligen Behörden. Die Beprobungen werden fach- und sachgerecht beauftragt und durchgeführt.</p> <p>Für den Nachweis, dass für das von bebauten oder befestigten Flächen (Dachflächen von Gebäuden, Verkehrsfläche, etc.) gesammelt abfließende Niederschlagswasser keine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit vorliegt, und das Niederschlagswasser somit in das Grundwasser versickern kann, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine Mischprobe je Rigole; max. bis 6 m bzw. bis Grundwasser, zu entnehmen. Der Sachverständige stimmt sich mit uW vor Einbau der Rigolen ab. Für den Versickerungshinweis ist ca. 1m Sickerraum unter der Rigole erforderlich.</p>	
18b	Stadt Frankfurt (Oder)	10.11.2022	Hinweise der unteren Naturschutzbehörde:	nein	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

	Amt 39, untere Naturschutzbehörde		<p>Gegen die Aufstellung des BP sowie die parallele Änderung des FNP bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen, die der Vermeidung, Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen (Maßnahmen V1 - V4, A1 - A7 und Z1 - Z2), sind einzuhalten und umzusetzen.</p> <p>In der Karte „Landschaftspflegerische Maßnahmen“ ist die Bezeichnung für die Maßnahme „Anbringung einer Nisthilfe für Mauersegler, Halbhöhlen- oder Höhlenbrüter je 3 Wohneinheiten oder je 100 m² Büro- oder Gewerbefläche“ anzupassen. Im Umweltbericht hat diese Maßnahme die Bezeichnung A7, in der Karte Z3. Die ausführlichen Maßnahmenblätter mit Beschreibung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht als Anlage anzuhängen. Die Bezeichnung der Schutzgebiete auf S. 50 (Begründung mit Umweltbericht) sind zu prüfen und anzupassen.</p>	<p>Die korrigierte Karte „Landschaftspflegerische Maßnahmen“ mit der Maßnahmenbezeichnung A7 „Anbringung Nisthilfen [...]“, sowie die dazugehörigen Maßnahmenblätter wurden an Abteilung 61-2 übergeben (14.04.23).</p> <p>Die Forderungen und Hinweise werden mit den Erläuterungen und Nachweisen gem. Gesprächsprotokoll vom 08.06.23 für die weitere Planung berücksichtigt und umgesetzt.</p>	
19b	Stadt Frankfurt (Oder) Amt 53, Gesundheitsamt	26.10.2022	Dem BP stehen keine Belange des Gesundheitsamtes entgegen. Der Änderung des FNP wird zugestimmt.	nein	nein
20b	Stadt Frankfurt (Oder) Amt 66, Tief- Straßenbau und Grünflächen	05.10.2022	<p><u>Grünanlagen und Stadtservice:</u></p> <p>Zur Abfallentsorgung informiert das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen, Abteilung Grünanlagen und Stadtservice, dass Privatstraßen aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren werden. Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge bei neu geplanten Wohngebieten nach dem Jahr 1979 ist durch die Unfallverhütungsvorschrift Abfallwirtschaft (DGUV) ebenso ausgeschlossen. Die Bereitstellung der Abfallbehälter muss so erfolgen, dass das Abfuhrfahrzeug auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden Privatstraßen an die Aufstellfläche heranfahren kann und das Laden sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten möglich ist. Nicht durchgängige Straßen (Stichstraßen, Sackgassen etc.) sind gemäß § 21 Abs.5 der Abfallentsorgungssatzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Sammelfahrzeuge ausreichender</p>	<p>nein</p> <p>Die Forderungen und Hinweise werden mit den Erläuterungen und Nachweisen gem. Gesprächsprotokoll vom 08.06.23 für die weitere Planung berücksichtigt und umgesetzt. Die örtliche Festlegung von Müllplätzen ist geplant.</p>	nein

		<p>Wendeplatz von mindestens 20 Metern Durchmesser vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen. Falls zum Zwecke der Entleerung der Abfallbehälter Privatstraßen oder private Grundstücke befahren werden müssen, wird gemäß § 21 Abs. 6 der Abfallentsorgungssatzung darauf verwiesen, dass dazu die notwendige Dienstbarkeit in den Grundbüchern der Grundstückseigentümer/-innen einzutragen ist und das Befahren der Privatstraße oder der Privatgrundstücke der Stadt schriftlich zu bestätigen ist. Zudem ist es dann Sache der Grundstückseigentümer/-innen, dass die Straßen, bzw. die Zufahrten so befestigt und unterhalten sind, dass sie vom Entsorgungsfahrzeug befahrbar sind. Die Stadt haftet nicht für Abnutzungssch��den.</p> <p><u>Bereich Verkehrsanlagenplanung:</u> Die Stellungnahme des Amtes 66 vom 28.03.2022 wird aufrechterhalten. Mit fortschreitender Planungstiefe ist die Stra��enbauplanung mit dem Amt 66 abzustimmen. Die geplante Geschossigkeit der Bebauung und Nutzung des Areals lässt darauf schließen, dass der Bereich mit Fertigstellung einen spürbar höheren motorisierten Individualverkehr aufweisen wird. Aus den vorliegenden Unterlagen gehen die Größe und Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht hervor. Es ist nicht erkennbar welcher Verkehr (Beschäftigte/-Besucher/Lieferung) durch eine mögliche Nutzung durch Büros, Gewerbe oder Gastronomie zu erwarten ist. Ob und welchen Einfluss dieser auf den LSA-gesteuerten KP Goepelstr./Berliner Str./H.-Jensch-Str./Hafenstr. hat, sollte abgestimmt und geprüft werden.</p> <p><u>Bereich Straßenbeleuchtung:</u> Die Beleuchtung von Privatstraßen wird nicht durch das Amt 66 übernommen. Ein Anschluss an das</p>	<p>Die Forderungen und Hinweise werden für die weitere Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Forderungen und Hinweise werden für die weitere Planung berücksichtigt.</p>	
--	--	--	---	--

			<p>Straßenbeleuchtungssystem der Stadt ist ausgeschlossen.</p> <p><u>Bereich Gewässerunterhaltung:</u> Bisher gab es noch keine Abstimmung zur Regenwasserableitung mit der FWA mbH. Eine Versickerung vor Ort ist nach derzeitigem Kenntnisstand kaum möglich. Entsprechende Planungen zur gedrosselten Abgabe in vorhandene Regenwasserkanäle sind der FWA mbH vorzulegen.</p> <p><u>Bereich Grünanlagen:</u> Während im Umweltbericht von 52 Baumpflanzungen die Rede ist, sind nur 48 Bäume im B-Plan festgesetzt. Unter den Hinweisen fehlt die Auflistung der Spielplatzsatzung. Da die öffentlichen Grünflächen nördlich der Hafenstraße nur über eine Privatstraße erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass diese ebenfalls privates Eigentum bleiben. Für die südliche Grünfläche gibt es hierzu keinerlei Aussagen. Entweder sind entsprechende Folgekosten für die Herstellung und Pflege im Beschluss darzustellen oder es sind im städtebaulichen Vertrag entsprechende Regelungen zu treffen.</p>	<p>Die Forderungen und Hinweise werden für die weitere Planung berücksichtigt.</p> <p>Die Forderungen und Hinweise werden mit den Erläuterungen und Nachweisen gem. Gesprächsprotokoll vom 08.06.23 für die weitere Planung berücksichtigt und umgesetzt.</p>	
21b	Amt Lebus Breite Straße 1 15236 Lebus	04.11.2022	<p>Stellungnahme für die Gemeinde Treplin: Es sind nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Gemeinde Treplin zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es zum Bebauungsplan keine Einwendungen und Hinweise.</p>	nein	nein
22b	Amt Lebus Breite Straße 1 15236 Lebus	04.11.2022	<p>Stellungnahme für die Stadt Lebus: Es sind nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung für die Gemeinde Treplin zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es zum Bebauungsplan keine Einwendungen und Hinweise.</p>	nein	nein

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“

23b	<p>Amt Brieskow-Finkenheerd August-Bebel-Straße 18a 15295 Brieskow-Finkenheerd</p>	07.11.2022	<p>Da die bisherige Überplanung der in Rede stehenden Flächen im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) eine Entwicklung als allgemeine Wohnbaufläche ausschließt, der Bedarf an Wohnbauflächen sehr hoch ist, hat die Stadt Frankfurt (Oder) die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-31-002 „Nördliche Hafestraße“ und die erforderliche im Parallelverfahren laufenden Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Einwände, Anregungen, Hinweise Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Wohnbauflächen geleistet werden. Den bisher vorliegenden Planungsunterlagen ist zu entnehmen, dass es zu keiner Ausweitung in den Außenbereich kommt und die Stadt sich stark an der Umgebungsbebauung orientiert. Planungen der amtsangehörigen Gemeinden Brieskow-Finkenheerd und Groß Lindow werden von diesen Planungen nicht berührt.</p>	nein	nein
24b	<p>Bbg. Landesamt für Denkmalpflege und archäologisches Landesmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15506 Zossen</p>	21.11.2022	<p>Die im Vorhabengebiet befindlichen Denkmale wurden aufgrund § 3 Abs. 1, Abs. 2 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 in die Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragen. Sie erfüllen durch ihre denkmalschutzrechtliche Bedeutung die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1 BbgDSchG. An ihrem Erhalt besteht ein öffentliches Interesse. Daraus ergibt sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im Planungsgebiet, dass sie sich in ihrer Kubatur und Gliederung vorrangig an den unmittelbar betroffenen Denkmalen Herbert-Jensch-Straße 1-3, 5 und 6 orientieren muss, wobei der Umgebungsschutz der weiteren, oben genannten Objekte ebenfalls berücksichtigt werden muss. Besonders auffällig ist die unsensible Planung im Baugebiet WA1, das unmittelbar östlich der Denkmale Herbert-Jensch-Straße 1-3, 5 und 6 liegt.</p>	<p>ja</p> <p>Zwischen "Die Baudenker - Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG" und Untere Denkmalschutzbehörde wurde Kompromiss in Bezug auf die Geschossigkeit und Dachform der Häuser 11 und 12 geschlossen. Die Anpassung wird im Bebauungsplan berücksichtigt und durch das BLDAM mit einer E-Mail am 18.04.2023 bestätigt.</p>	ja

		<p>Der Neubaublock mit einer Höhe von 20,00 m soll sich im direkten Hintergrund der 7,5-13,5 m hohen Denkmale erheben. Aufgrund der Sichtachsen, die an den Ecken Berliner Straße/Bergstraße sowie Goepelstraße/Herbert-Jensch-Straße/Hafenstraße entstehen, die durch das abschüssig verlaufende Gelände sowie das unbebaute Grundstück Ecke Hafestraße/ Berliner Straße in ihrer städtebaulichen Bedeutung noch verstärkt werden, drohen die Baudenkmäler erdrückt und marginalisiert zu werden. Die negative Wirkung des überhöhten Neubaus wird zusätzlich durch den zu geringen Abstand zu den Baudenkmalen intensiviert.</p> <p>Für das Baugebiet WA1 ergeben sich folgende Vorgaben:</p> <p>1. Baugebiet westlich der Planstraße A: Denkmalfachlich wird ein Gebäude mit sechs Vollgeschossen und einer Höhe von 46,00 m ü. NHN im DHHN2016 kategorisch ausgeschlossen. Die maximal zulässige Höhe darf 3 Vollgeschosse nicht übersteigen. Die Firsthöhen haben die maximale Firsthöhe der benachbarten Denkmale Herbert-Jensch-Straße 1, 2, 5 und 6 nicht zu übersteigen. Firstverlauf soll dem Verlauf der Planstraße A folgen.</p> <p>Als Dachform kommen ausschließlich Satteldach oder Walmdach in Frage. Die Anzahl der Geschosse ist aus der Charakteristik der umgebenden Denkmale abzuleiten: drei Geschosse plus Dachgeschoss (somit ergeben sich vier Geschosse). Die Fassaden sind gestalterisch zurückhaltend zu planen: Putz, Naturstein, Backstein, Holzfenster und -türen, keramische Dacheindeckungen. Das Garagengeschoss darf nicht über die Baulinie des viergeschossigen Hauptbaukörpers nach Westen hinaus vergrößert oder daran angebaut werden. Eine sorgfältige, gestalterisch hochwertige Planung des Garagengeschosses ist essenziell, damit die Umgebung der niedrigen Baudenkmale nicht entwertet wird.</p> <p>2. Baugebiete WA1 nördlich der Hafestraße und südlich der Planstraße B:</p>		
--	--	--	--	--

			<p>An der Westseite der beiden Baugebiete ist eine Viergeschossigkeit denkbar, die sich Richtung Westen über fünf auf sechs Geschosse staffelt.</p> <p><u>Begründung:</u> Die geplanten Gebäude befinden sich in der unmittelbaren Umgebung von geschützten Denkmälern, die durch neue Bauten in ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Kubatur der Neubauten den Vorgaben aus der vorhandenen Bebauung unterordnen. Die Herbert-Jensch-Straße ist eine Vorstadtstraße, die hauptsächlich durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Die Denkmäler tragen zu diesem Straßenbild entscheidend bei. Es ist daher wichtig, dass die neuen Gebäude sich den Denkmälern unterordnen. Die im Planungsgebiet liegenden Denkmäler und ihre Umgebung sind aus den oben beschriebenen Richtungen sichtbar. Sechsgeschossige Neubauten in einer minimalen Entfernung von den Baudenkmalen würden ihre städtebauliche Wirkung in erheblichem Maße beeinträchtigen.</p>		
25b	Stadt Frankfurt (Oder), uDB	17.11.2022	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nicht zustimmungsfähig. Die Behauptung in der Begründung des Maßes der baulichen Nutzung, dass die Höhenentwicklung der denkmalgeschützten Bebauung entlang der Herbert-Jensch-Straße aufgenommen und berücksichtigt wird (s.22), ist sachlich nicht nachvollziehbar. Maß der baulichen Nutzung: Das westlich der Planstraße vorgesehene Allgemeine Wohngebiet WA1 mit einer Geschoszahl von 6 und einer vorgesehenen Höhe von 46,00 m DHNN 2016 erfüllt nach dem Ermessen der Denkmalschutzbehörde nicht die Kriterien des Umgebungsschutzes für Baudenkmäler, so wie er auch in der Begründung des Bebauungsplanes im Kap. 2.11, Seite 15, aufgeführt wird.</p>	ja	ja
				Zwischen "Die Baudenker - Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG" und Untere Denkmalschutzbehörde wurde Kompromiss in Bezug auf die Geschossigkeit und Dachform der Häuser 11 und 12 geschlossen. Die Forderungen und Hinweise werden für die weitere Planung berücksichtigt.	

		<p>Neue bauliche Anlagen in der Umgebung eines Denkmals müssen sich an dem von dem Denkmal gesetzten Maßstab messen lassen, dürfen es nicht erdrücken, übertönen oder die gebotene Achtung gegenüber dem Denkmal verkörperten Werten vermissen lassen.</p> <p>Die Baukörper des westlichen WA1 dürfen bei einer Sechsgeschossigkeit eine Höhe bis 46,00 m ü NHN im DHHN2016 erreichen (ohne Dachbegrünung einzurechnen). Die westlich gelagerte Denkmalbebauung hingegen erreicht bei einer Gebäudehöhe von 7,5 m bzw. 13,5 m maximal Höhen von 39 m DHHN2016 (Gehweghöhe ca. 25,5 m nach VertiGIS). Damit wird das Eckgebäude Herbert-Jensch-Straße 1 und 2 um 7 Meter, das zweigeschossige Gebäude Herbert-Jensch-Straße 3 gar um das Doppelte überragt.</p> <p>Damit ist ein nicht denkmalgerechtes Überragen der Baudenkmale durch neue Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zu befürchten. Zumal zwei Sichtachsen zu beachten sind und das Plangebiet weiträumig einzusehen ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die von der oben kommende Goepelstraße, wobei hier durch die Hangneigung eine Aufsichtssituation entsteht, die die Höhen-Diskrepanz zwischen denkmalgeschützter Bebauung und Neubau(ten) noch verstärkt. • Die Sichtachse vom Georgenhospital über die geplante Grünanlage zur Denkmaleckbebauung und dicht dabei liegender Neubebauung. Hinweis: Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan BP-08-003 hingegen beachtet mit seiner Dreigeschossigkeit und einer GRZ von 0,6 noch den Umgebungsschutz. Eine Begründung, warum davon nun abgewichen werden soll, erschließt sich nicht. 		
--	--	---	--	--

		<p>Abstandsflächen: „Bei den abweichenden Regelungen zur Verringerung der Abstandsflächentiefe werden die Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr, der Belichtung und des Brandschutzes berücksichtigt,“ wird behauptet. Auswirkungen auf die Baudenkmale finden keine Berücksichtigung. Dies mag an den gravierenden Mängeln im Umweltbericht liegen. Der unter Punkt 7. der Begründung zum Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 8 BauGB angefügte Umweltbericht enthält bezüglich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter gravierende Mängel. Betrachtungen zu den Gebäudehöhen (s.o.) hätten in dem zum Bebauungsplan BP-31-002 gehörenden Umweltbericht unter 7. aufgenommen werden müssen. Dort sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu beschreiben. Es heißt lediglich unter Punkt 7.4.7, Seite 55: „Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Bebauung wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes geschützt und erhalten.“ Es liegen keinerlei Gutachten zu einer derartigen Behauptung vor, die dies belegen würden. Es fehlen Betrachtungen zu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen auf die denkmalgeschützte Bebauung infolge der Gebäudehöhe z. B. Verschattung, • Auswirkungen auf die Sichtachsen Goepelstraße, Georgenhospital, • Auswirkungen des Verzichtes auf Abstandsflächen, • Auswirkungen der Garagenanlage als Hintergrund denkmalgeschützter Gebäude, • Auswirkungen durch die Einengung der rückwärtigen Grundstücksflächen, u.a. (Gärten), einschl. evtl. sinkender Wohnqualität und dadurch sinkende Vermarktungschancen, • Auswirkungen auf Bodendenkmale und Bodendenkmalverdachtsflächen, einschl. Kirchenfläche Georgenhospital, 		
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Auswirkungen der Kompensationsmaßnahmen. <p>Der Umweltbericht ist daher bezüglich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter nur als mangelhaft anzusehen und im Bereich Bau- und Bodendenkmalpflege nachzubessern, auch um Geschossigkeit und Gebäudehöhen im Bereich WA1 westlich der Planstraße festlegen zu können. Er erwähnt nicht einmal Kapitel 7.2 das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz als rechtliche Quelle. Die Aussage „Der Bebauungsplan enthält spezielle Vorgaben zum Schutz und zur Entwicklung eines orts- und landschaftstypischen Landschaftsbildes“ (S.33) findet keine Entsprechung. An dieser Stelle hätte auf die Lage und den Schutzwert der ehemaligen Georgenkirche, sowie den zugehörigen historischen Friedhof eingegangen werden müssen. Die Entwicklung der Park- und Friedhofgestaltung wurden nicht untersucht. Die Bedeutung der Badehäuser Herbert-Jensch-Straße 1-3 wird nicht erwähnt. Auf Seite 49 werden unter dem Punkt 7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter die Baudenkmäler, der Denkmalbereich und das Bodendenkmal (Nr. 8121) nicht erwähnt. Es wird eine Tiefenlockerung des Bodens bis 0,60 m vorgeschlagen. Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmal wurden dazu nicht untersucht.</p> <p>Die Denkmalverträglichkeit von Vogel- und Fledermauskästen und Nisthilfen (Pkt. 7.5.4) wurde im Umweltbericht nicht untersucht (S.66f.). An Neubauten sind solche Maßnahmen grundsätzlich unproblematisch, an denkmalgeschützten Altbauten wären sie jedoch ausnahmslos vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Die Bodendenkmalverträglichkeit von 52 Pflanzgruben (S.70) wurde im Umweltbericht nicht untersucht.</p>		
--	--	---	--	--

		<p>Räumlicher Geltungsbereich, Entwicklung des Gebietes und räumliche Struktur Die Entwicklung des Gebietes wurde in ihrer historischen Dimension nicht richtig erfasst. Die Geschichte wird auf die Mitte des 19. Jh. und DDR-Kombinate reduziert.</p> <p>Teil B, Textfestsetzungen Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage: Wenn der Nachweis der Nichtbeeinträchtigung für die Baudenkmale Herbert-Jensch-Straße 1, 2, 3 und 5 nicht nachgewiesen werden kann, ist der Punkt wie folgt zu ändern:</p> <ul style="list-style-type: none"> • WA 2 westlich der Planstraße A mit 4 Vollgeschossen, 39,00 m über NHN im DHHN 2016 <p>Tiefe der Abstandsflächen: Wenn der Nachweis der Nichtbeeinträchtigung für die Baudenkmale Herbert-Jensch-Straße 1, 2, 3 und 5 nicht nachgewiesen werden kann, ist der Punkt 5.5 zu streichen.</p> <p>Textliche Festsetzung zur Grünordnungsplanung: Wenn der Nachweis der Nichtbeeinträchtigung für die Baudenkmale Herbert-Jensch-Straße 1, 2, 3 und 5 nicht nachgewiesen werden kann, ist der Punkt 7.3 und 7.4 zu streichen.</p> <p>Zu II, Nachrichtliche Übernahme Denkmalbereich: Der Denkmalbereich ist räumlich zu definieren. Änderung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise südlich der Hafestraße im Bereich "Denkmal mit Gebietscharakter..."</p> <p>Bodendenkmal: Teilbereich A, nördlich der Hafestraße: Aufgrund archäologischer Funde in der Hafestraße besteht der begründete Verdacht, dass sich im Plangebiet bislang unbekannte Bodendenkmale erhalten haben.</p>		
--	--	---	--	--

Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“

			<p>Teilbereich B, südlich der Hafenstraße: Das Grundstück Georgenfriedhof mit Kirche liegt im vollem Umfang in einem ortsfesten Bodendenkmal, welches in der aktuellen Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der laufenden Nummer 8121 eingetragen ist.</p> <p>Zu III, Hinweise: Für Erdeingriffe und ähnliche Baumaßnahmen, die Bodendenkmale verändern oder zerstören, ist in jedem Fall die Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß § 9 BbgDSchG notwendig. Relikte der ehemaligen Georgenkirche sowie des sie umgebenden Friedhofs sind kulturhistorisch von großer Bedeutung.</p>		
26b	Landesbetrieb Forst Brandenburg Oberförsterei Siehdichum Hohenwalder Weg 334 15299 Müllrose	23.12.2022	<p>Im Bereich des dargestellten Plangebietes des Bebauungsplans BP-031-002, „Nördlichem Hafenstraße“ ist kein Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Aus forstlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan der Stadt Frankfurt (Oder). Die untere Forstbehörde vertreten durch die Oberförsterei Siehdichum stimmt somit den o.g. Vorhaben zu.</p>	nein	nein

Lfd. Nr.	Öffentlichkeit	Datum Stellungnahme	Einwände, Anregungen, Hinweise	Abwägung erforderlich / Abwägungsvorschlag	Änderung Entwurf
1b	Frankfurter Systembau GmbH Tunnelstraße 06 15232 Frankfurt (Oder)	11.11.2022	<p>Als Eigentümer der nördlich angrenzenden Grundstücke sehen wir in der Planung keine Berücksichtigung von einer angemessenen Besonnung, Belichtung und Belüftung, der auf unserem Areal geplanten Wohnbebauung gewährleistet. Es gibt keine Berechnungen oder Darstellung wie hoch der Verschattungsanteil des nördlich angrenzenden Grundstückes mit einer teilweise neuen Grenzbebauung erleidet. Eine Ausgleichsmaßnahme zur Aufwertung wie das Begrünen der nördlichen Grenzfassade ist nicht festgesetzt, sondern nur empfohlen. Wie im angrenzenden Areal zu sehen ist, ist es auch baulich möglich geringere Bauhöhen</p>	<p>nein</p> <p>Das städtebauliche Ziel für das MU 2.1 bis MU 2.3 ist die Erhaltung und Nachnutzung des historischen Bestandes. Inzwischen wurde diese erhaltenswerte Bausubstanz auch als Denkmal eingestuft und wird in die brandenburgische Denkmalliste eingetragen. Somit bilden die Vorgaben zur Grenzbebauung, zur</p>	nein

		<p>einzuhalten. Daher wird von der Planung eine qualifiziertere Umsetzung gefordert. Es wird eine Festsetzung im MU 2.1 – 2.3 von einem Pultdach oder Flachdach gefordert, um die Einschränkung so gering wie möglich zu halten. Gleichzeitig ist die Dachneigung im Falle eines Pultdaches abgewandt vom nördlich angrenzenden Grundstück zu nutzen damit die Verschattung noch geringer ausfällt. Die Traufhöhe könnte mit 9,5 m und ggf. eine Firsthöhe von maximal 11 Meter für die Umsetzung von 3 Vollgeschossen ausreichend sein. Die Grenzfläche ist bei einem Höhenpunkt von 23,50 m NHN und die festgesetzten Höhen sind aus unserer Sicht somit deutlich über dem nötigen Höhenbedarf eines 3-vollgeschossigen Gebäudes. Die Begründung von städtebaulichen Gründen bzw. Erhalt von schützenswerten Gebäuden kann nicht nachvollzogen werden, da 1 von 2 Gebäuden zusammengestürzt ist und somit nicht mehr erhaltenswert ist und das andere nach Recherche im Stadtarchiv ursprünglich nur 2 Vollgeschosse hatte und ggf. keine Genehmigung für den Ausbau auf ein 3.Geschoss hat. Nach Klärung der genauen Verschattung durch eine Darstellung des Schattenbereich und einer evtl. Ausgleichsmaßnahme wie die Fassadenbegrünung der nördlichen Außenfassade, sowie einer Anpassung oder Klärung zur Höhe von der Grenzbebauung sollten unsere Belange behandelt worden sein. Wir stehen dem Vorhaben positiv entgegen.</p>	<p>Geschossigkeit und zur überbaubaren Grundstücksfläche nur die Rahmenbedingungen ab, unter denen die vorhandene Bausubstanz nachgenutzt werden kann. Durch den Abstand von min. 12 m zur überbaubaren Grundstücksfläche des nördlich angrenzenden Bauungsplanes ist eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohnbebauung gewährleistet.</p>	
--	--	---	---	--

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Der Bebauungsplan wird durch die Stadt Frankfurt (Oder) aufgestellt. Mit dem Grundstückseigentümer, der über die Mehrzahl der Flächen verfügt, wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vertrag beinhaltet die Erschließungskosten und wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung/Errichtung der Anlagen und eventueller Folgekosten in dem Gebiet erfolgt nicht. Zwischen dem Grundstückseigentümer und allen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechend direkte Vereinbarungen zu treffen.

Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Vorhabens im Jahr 2023 begonnen werden.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Plans werden gewerbliche Brachen zu Wohnbauflächen aufgewertet. Damit wird ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an differenziertem Wohnraum in Frankfurt (Oder) geleistet. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Privatstraßen von der Hafestraße. Dadurch ändert sich die Belastung für die Herbert- Jensch- Straße nicht wesentlich. Es gibt zudem keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt (siehe Umweltbericht). Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung auch nicht berührt.

11. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Tab. 1: Flächenbilanz/Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)	in Prozent (%)
1	Allgemeines Wohngebiet WA	15.600,16	44%
2	Urbanes Gebiet MU	11.971,32	33%
3	Öffentliche Grünflächen ÖG	4.656,39	13%
4	Verkehrsflächen, Wege	2.741,84	8%
5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	839,87	2%
	Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	35.809,58	100%

Für die Stadt entstehen keine Investitionskosten (öffentliche Maßnahmen). Es sind keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt zu erwarten. Pflege- und Instandhaltungskosten werden mittels städtebaulichen Vertrag an den Grundstückseigentümer gebunden.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S.123), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 ber. GVBl. I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20 [Nr. 28])

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVP) vom 10. Juli 2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl.I/04, [Nr.06], S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr.15])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 15] S. 358) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18 [Nr. 37] S.3)

Gesetz über den öffentlichen Personennahverkehr im Land Brandenburg (ÖPNV- Gesetz - ÖPNVG) vom 26. Oktober 1995 (GVBl.I/95, [Nr. 20], S.252) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. September 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 21])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215) geändert durch Gesetz vom 28. Juni 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 16])

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 mit Rechtskraft 01.02.2008 (GVBl. I S. 235)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 27.11.2020, bekannt gemacht am 16.12.2020

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung) vom 16.10.2001

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt (Werbesatzung) vom 26.11.2012

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997 zuletzt geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 13.12.2001, bekannt gemacht am 19.12.2001.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ Frankfurt (Oder) und parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes

1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 07.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

In der Lebuser Vorstadt befindet sich ein erhebliches Flächenpotenzial brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen. Die hier aktuell festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete der Bebauungspläne BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ und BP-7.7-009 „Winterhafen“ entsprechen danach nicht mehr den aktuellen Stadtentwicklungszielen. Es wird daher angestrebt, die weitestgehend ungenutzte Fläche durch einen neuen Bebauungsplan mit einer baulichen Neuausrichtung städtebaulich aufzuwerten. Planungsrechtliches (Nutzungs-)Ziel für den neuen Bebauungsplan ist zum einen das Urbane Gebiete (MU) und zum anderen das Allgemeine Wohngebiet (WA). Der Bebauungsplan BP-31-002 ersetzt die Bebauungspläne BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ und BP-7.7-009 „Winterhafen“ im südlichen Bereich der Lebuser Vorstadt.

Im Zuge des Bebauungsplanes wurden durchgeführt:

- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2 Ziel des Bebauungsplanes

Somit wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes als lebendiges Wohnquartier unter Einbeziehung der naturräumlichen Lage an der Oder angestrebt. Ziel ist die Schaffung eines attraktiven Angebotes von Wohnbauflächen bei gleichzeitig effektiver baulicher Auslastung einer innerstädtischen Brachfläche. Bei der Umsetzung wird die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung, der Hochwasserschutz sowie vorhandene Altlast aus der historischen Gewerbenutzung berücksichtigt. Die folgt unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Umgebungsbebauung, des Hochwasserschutzes sowie vorhandener Bodenverunreinigungen aus der historischen Gewerbenutzung. Am Standort sollen anstelle der bisher festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete Urbane Gebiete (MU) sowie Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt werden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Bearbeitung kann Folgendes festgestellt werden:

- aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Standortes durch industriell-gewerbliche Betriebe mit einem extrem hohen Versiegelungsgrad wurde eine sehr hohe anthropogene Vorbelastung und in deren Folge eine extrem niedrige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts festgestellt,

- diese Feststellung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ getroffen,
- mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird lediglich eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans überplant,
- bisher besteht auf der Fläche Baurecht für Mischgebiete und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6-0,8,
- die Planänderung sieht die Anlage von urbanen Gebieten und allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 1,0 vor, zusätzlich zum aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan BP- 08-003 werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, sodass der bisherige Versiegelungsgrad trotz abweichender Grundflächenzahlen nicht erreicht werden kann. Die Grünflächen dienen auch der städtebaulichen Gestaltung des Plangebiets und bilden begleitend zur Haupteerschließung einen wichtigen Grünzug in Verbindung mit umliegenden Baugebieten,
- die hohe Grundflächenzahl von 0,8 für die Wohngebiete entsteht durch die Unterbauung der Flächen im Erdgeschoss mit den für die Wohngebiete notwendigen Stellplätzen, wodurch eine sehr flächensparende Bauweise erreicht wird und hochwertige Flächen im Umfeld nicht für notwendige Kfz-Stellplätze in Anspruch genommen werden müssen. Dies entspricht den städtebaulichen Richtlinien für die Innenverdichtung von Baugebieten,
- durch die sehr geringen Vorwerte und die hohen anthropogenen Vorbelastungen im Zusammenhang mit dem aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind keine Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter zu erwarten,
- die Belange des Baumschutzes werden über die gesetzliche Regelung der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) geregelt, sodass im Bebauungsplan keine gesonderten Regelungen diesbezüglich aufgenommen werden müssen. Die festgesetzten Baumpflanzungen können zur Kompensation der Baumverluste verwendet werden,
- im Bebauungsplan wird ergänzend zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan BP-08-003 eine markante Linde mit einer aktuell hohen Vitalität zu Erhaltung festgesetzt,
- für die Vermeidung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes werden eine Bauzeitenregelung, die Schaffung von Quartier- und Nisthilfen, die artgerechte Sanierung von zu erhaltender Altbausubstanz insbesondere für die Artengruppen der Fledermäuse und auch dauerhaft durchzuführende Pflegemaßnahmen festgesetzt,
- mit der Erhöhung des Grünflächenanteils, den festgesetzten naturschutzfachlichen Pflegezielen von Teilflächen, den Festsetzungen für Pflanzbindungen und den Festsetzungen von 52 Baumpflanzungen kann die Biodiversität im Plangebiet gestärkt werden, gleichzeitig können erhebliche Aufwertungen für alle abiotischen Schutzgüter, die Gesundheit des Menschen und für die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erreicht werden,
- für das Schutzgut Fläche ist festzustellen, dass kein Flächenverbrauch an hochwertigen Flächen notwendig wird, sondern dass anthropogen erheblich vorbelastete Flächen für die Bedarfsdeckung an Wohnbauflächen und urbanen Gebieten verwendet werden,
- weiterhin werden bezüglich der Erhaltung von notwendigem Retentionsraum besondere bauliche Maßnahmen durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastungen keine Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Durchführung des Verfahrens zu erwarten sind. Für die artenschutzrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Verfahrensablauf:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) am 07.05.2019. Die frühzeitige Unterrichtung erfolgte gemäß Bekanntmachung im Amtsblatt vom 05.06.2019.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 18.06.2019 im Stadthaus Frankfurt (Oder) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 04.06.2019 bis 12.07.2019.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 15.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes VBP-31-003 „Nördliche Hafenstraße“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 13.10. bis 14.11.2022 im Stadthaus Frankfurt (Oder). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.10.2022 im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme bis 07.11.2022 gebeten.

Aus den schriftlich vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen v.a. Hinweise zur geplanten Art der Nutzung (bes. mit Blick auf das geplante Wohnen) und den damit einhergehenden geänderten Schutzansprüchen, zur Verkehrserschließung und zum Umgang der geplanten Bebauung mit den denkmalgeschützten Gebäuden in der Herbert-Jensch-Straße.

Relevante Einwendungen, Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung wurden abgewogen und im Planentwurf berücksichtigt.

Satzungsbeschluss:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 21.09.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 21.09.2023 gebilligt.

5 Prüfung der Alternative zur Planaufstellung

Auf Grund der aufgegebenen gewerblichen Entwicklung am Standort und der grundsätzlichen Zielsetzung, eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Arbeiten und Tourismus in den Bereichen zu entwickeln, gibt es zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens keine Alternative. Für das Bau- und Planungsrecht in diesem Gebiet bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage. Es besteht das Erfordernis infolge der veränderten Rahmenbedingungen die bestehenden Bebauungspläne aufzuheben bzw. zu ändern, insbesondere deshalb, weil die bisher festgesetzten Planungsziele von Seiten der Stadt aus wirtschaftlichen und finanziellen Gründen nicht umgesetzt werden konnten.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen, die aus der Historie und der beabsichtigten Herausbildung eines Wirtschaftshafens entstand, wird nicht mehr weiterverfolgt. Bereits andere Entscheidungen, wie der Rückbau der Hafenbahn, machen die Durchsetzung einer weiteren gewerblichen Entwicklung unwirtschaftlich. Die

Lebuser Vorstadt besitzt große Potenziale für Wohnnutzung in Verbindung mit Arbeiten und Tourismus. Die Absicht der Stadt ist es, die Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Investoren durch klare Planungsziele infolge der veränderten Rahmenbedingungen im Plangebiet zu fördern und zu unterstützen. Durch den Bebauungsplan bekommt die Lebuser Vorstadt neue Impulse für ihren Bestand und für die weitere städtebauliche Entwicklung. Aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastungen sind keine Beeinträchtigungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Durchführung des Verfahrens zu erwarten sind. Für die artenschutzrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.