

Zeichenerklärung

- Bearbeitungsgrenze
- Baulinie § 23 Abs. 2 S. 1 u. 2 BauNVO
- Baugrenze § 23 Abs. 3 S. 1 u. 2 BauNVO
- vorhandene Gebäude
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§5 Abs. 4, §9 Abs. 6 BauGB)
- geplante Gebäudegrundfläche
- III Zahl der Vollgeschosse
- geplante Fahr- / und Gehwege
- Zufahrt
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - G1 (gemäß VBP)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - G2 (gemäß VBP)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb von Wohngebieten) - G3 / G4 (gemäß VBP)
- Umgrenzung der Flächen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für Aufschüttung
- private Grünfläche
- bestehende Sukzessionsfläche
- Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
- Baumpflanzungen (Einordnung nicht georeferenziert)
- (GWM) B17 B22 Grundwassermessstelle / (alt) / (errichtet 03.2017)
- (GWM) im Bereich Geländeaufschüttung Schächte verlängern
- (GWM) im allgemeinen Wohngebiet stilllegen
- 31 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer
- A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Flächen
- B Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen, Fläche wird nicht überbaut, wird befestigt und befahrbar
- 24,00 geplante Geländehöhe

vorhandene Medien

Bestand - Leitungsträger

FWA mbH

STZ-DN150-1

STZ-DN150-1908

STZ-DN150-1908

VM-FE-1180b16-4-2016

geplante Medien

Schmutzwasserkanal

Regenwasserkanal

Regenwasserkanal

Trinkwasserleitungen

Anmerkung:
Die vorhandenen Leitungen und Kabel wurden aus den Zeichnungsunterlagen der Unternehmen übernommen. Die genaue Lage und Tiefe ist vor Baubeginn zu prüfen.

Nr.	Art der Änderung / Ergänzung	Name	Datum	Unterschrift

Maßstab	1 : 500	Vorhabenträger:	Frankfurter Systembau GmbH Tunnelstraße 06 15232 Frankfurt (Oder)	Unterlage	02
				Blatt-Nr.	01

Frankfurt (O), 05.04.2022	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-31-003	AUFTRAGGEBER	OBJEKTPLANER
Projekt-hg	"Wohnquartier Grüne Gasse" in Frankfurt (Oder)	Unterschrift	PBP GmbH PROJEKTENTWICKLUNG BERATUNG - PLANUNG
Zeichner			
Plotname	1171-VEP500		
Datenname	1171-L-01		
Projekt-Nr.	1171		

Lagerhalle
- Niederschlagswasser, rückwärtiger freier Auslauf, Flächenversickerung
- kein Trink- / bzw. Schmutzwasseranschluss erforderlich

Fläche für Umsetzung Wälle

Oder-Neiße-Radweg

Planstraße 1

Planstraße 2

Flur 4

Planstraße "Grüne Gasse"

Vermessung :
Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Kataster- und Vermessungsamt
Goepelstraße Frankfurt (Oder)
Tel.: (0335) 552 6200 Fax: (0335) 552 6299
vom 04.01.2022

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHNN 92
Flur: 5/1, 5/2, 37, 38, 3, 31

vorh. MW-Sammler
Hauptsammler der
Stadentwässerung
DN1300 (Anschluss-
möglichkeiten prüfen)

Niederschlagswasser in
vorhandenes Auslaufbau-
werk am Winterhafen ein-
leiten (Niederschlagswasser
darf nicht versickert werden).
Die Lösung wurde im
Planungsprozess mit Stadt,
FWA und WSA vorabge-
stimmt.

Geh- und Radweg
Flächenversickerung



Stadt Frankfurt (Oder)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“
nach § 12 BauGB**

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren:

Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Amt 61 Bauamt/Stadtplanung
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 5526119

Vorhabenträger:

Frankfurter Systembau GmbH,
Herr Wolff, Geschäftsführer
Tunnelstraße 06,
15232 Frankfurt (Oder)

Planverfasser VBP:

PBP GmbH Frankfurt (Oder)
Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A
Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 6835723, Fax: 0335 6835767
thierbach@pbp-gmbh.de

Planverfasser Umweltbericht:

Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt
Siedlerweg 2, 15236 Treplin
Tel: 033602 58001, Fax: 033602 58002
uwe.krauter@t-online.de

Bearbeitungsstand: 23.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Abgrenzung (Vorhabenbereich)	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Entwicklung des Gebietes	5
2.4	Topografie	6
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	6
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung	6
2.7	Verkehrerschließung	7
2.8	Technische Infrastruktur	7
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	7
2.9.1	Boden	8
2.9.2	Wasser	8
2.9.3	Standortklima	8
2.9.4	Pflanzen und Tiere	8
2.9.5	Landschaftsbild	9
2.10	Altlasten	9
2.11	Sonstige Nutzungseinschränkungen	11
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	14
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	14
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	14
3.3	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	14
4	ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	15
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	15
5.1	Bebauung und Nutzung	16
5.2	Verkehrerschließung	17
5.3	Technische Infrastruktur	18
5.4	Städtebauliche Freiflächenplanung	20
5.5	Sonstiges	20
5.6	Hochwasserschutz	21
6	PLANINHALT	21
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	21
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	23
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen	24
6.2	Weitere Nutzungsfestsetzungen	24
6.2.1	Öffentliche und private Grünflächen	24
6.2.2	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	24
6.3	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
6.3.1	Verkehrsflächen	24
6.3.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	24
6.4	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	25
6.4.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6.4.2	Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	25
6.5	Festsetzungen der Eingriffsregelung	26
6.5.1	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
6.5.2	Zuordnungsfestsetzungen	26
6.6	Festsetzungen der Grünordnung	27

6.7	Festsetzungen nach Landesrecht	28
6.7.1	Örtliche Bauvorschrift	28
6.7.2	Wasserrechtliche Festsetzungen	28
6.8	Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften	28
6.8.1	Bodendenkmale	28
6.8.2	Einzeldenkmale	29
6.9	Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen	29
6.10	Hinweise	29
7.	UMWELTBERICHT	31
7.1.	Einleitung	31
7.1.1.	Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans	31
7.1.2.	Naturräumliche relevante Angaben zum Standort, historische Entwicklung	32
7.1.3.	Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	33
7.2.	Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne	33
7.2.1.	Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen und der Fachpläne	33
7.2.2.	Verfügbare umweltbezogene Informationen	36
7.3.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	37
7.3.1.	Schutzgut Klima / Luft	37
7.3.2.	Schutzgut Boden und Fläche	37
7.3.3.	Schutzgut Wasser	39
7.3.4.	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt	41
7.3.5.	Schutzgut Landschaft	45
7.3.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	45
7.3.7.	Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit	46
7.3.8.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	46
7.3.9.	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete	46
7.4.	Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung und Ermittlung Kompensationsbedarf	47
7.4.1.	Übersicht	47
7.4.2.	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft und Kompensationsbedarf	48
7.4.3.	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche und Kompensationsbedarf	48
7.4.4.	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Kompensationsbedarf	49
7.4.5.	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt und Kompensationsbedarf	49
7.4.6.	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Kompensationsbedarf	51
7.4.7.	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter und Kompensationsbedarf	51
7.4.8.	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit und Kompensationsbedarf	51
7.4.9.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Kompensationsbedarf	52
7.4.10.	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete und Kompensationsbedarf	52
7.4.11.	Erwarteter Wirkungsraum der erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen und Kumulierung mit benachbarten Planungen	52
7.4.12.	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen und Kompensationsbedarf	53
7.5.	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	54
7.5.1.	Angaben zur Eingriffsregelung	54
7.5.2.	Bisher festgesetzte Maßnahmen	56
7.5.3.	Maßnahmenübersicht und Ziele der Maßnahmenplanung	56
7.5.4.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	59
7.5.5.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)	60
7.5.6.	Zusätzliche Maßnahmen	61
7.5.7.	Vergleich zu den bisher festgesetzten Maßnahmen	61
7.5.8.	Angaben zu verbleibenden erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	61
7.5.9.	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	61
7.5.10.	Bereitschaftsmaßnahmen und vorgesehene Bekämpfungsmaßnahmen	62
7.6.	Planungsalternativen	62
7.7.	Zusätzliche Angaben	62
7.7.1.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	62

7.7.2.	Waldumwandlung	63
7.8.	Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	63
7.9.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf die Umwelt	63
7.10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	64
8	BETEILIGUNGEN	65
8.1	Frühe Beteiligung am Planverfahren	65
8.1.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	65
8.2	Beteiligung am Planverfahren	65
8.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	65
8.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	65
8.3	Beteiligung am Planverfahren zum erneuten Entwurf	65
8.3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB	65
8.3.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB	65
9	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	129
10	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	129
11	FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG	129
12	QUELLENVERZEICHNIS	129
13	RECHTSGRUNDLAGEN	129

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Bereich des Bebauungsplanes BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße", aus dem Jahr 2003, beabsichtigt der Vorhabenträger auf einer brachliegenden, als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers und einer kleinen Gewerbefläche zu schaffen. Mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Realisierung des Wohnungsbauvorhabens nicht möglich. Für die Herstellung von Baurecht für eine Wohnnutzung wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) der derzeitige Bebauungsplan im Geltungsbereich dieser Planung abgelöst. Zur Umsetzung von Planung und Erschließung wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Frankfurt (Oder) geschlossen.

Am Standort sollen anstelle der bisher festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete ein Urbanes Gebiet (MU), Allgemeine Wohngebiete (WA) und ein kleines eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_s) festgesetzt werden. Mit der baulichen Entwicklung des Standortes wird die bisher weitestgehend brachliegende Fläche aufgewertet.

Bereits im alten B-Plan ist eine private Grünfläche („Grüne Gasse“) mit einem Fuß- und Radweg vorgesehen. Diese dient als Verbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße mit dem parallel zum Winterhafen verlaufenden Radweg. Die „Grüne Gasse“ wird in den VBP übernommen und ist namensgebend für den Standort.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche. Alternativstandorte für sein Vorhaben sind im unmittelbaren Umfeld nicht verfügbar.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 08.10.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Ziel des Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des geplanten Wohnstandortes unter Berücksichtigung der Lage an der Uferlandschaft der Oder. Der Plan zielt auf die Schaffung eines attraktiven Angebotes von Wohnbauflächen bei gleichzeitig effektiver baulicher Auslastung innerörtlicher Brachflächen der Stadt Frankfurt (Oder) ab, wobei die denkmalgeschützte Umgebungsbauung, der Hochwasserschutz sowie Bodenverunreinigungen aus der historischen Gewerbenutzung berücksichtigt werden müssen.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung (Vorhabensbereich)

Das Plangebiet liegt in der Stadt Frankfurt (Oder) nördlich der Innenstadt in der Lebuser Vorstadt zwischen Herbert-Jensch-Straße und Winterhafen. Die Größe der Fläche umfasst ca. 30.950 m². Die Herbert-Jensch-Straße begrenzt im Westen den Geltungsbereich, im Osten ist es der Oder-Neiße-Radweg, der entlang des Winterhafens verläuft. Im Süden grenzen die Brandwände der Ruinen des ehemaligen VEB Oderfrucht an den Standort, im Norden sind es die Grundstücke des ehemaligen VEB Rationalisierung, der Pension „Stadt Frankfurt“ und des Wohn- und Gewerbegebäudes Herbert-Jensch-Straße 12a (ehemalige Fabrikantenvilla) an den Standort. Im Norden hinter den angrenzenden Grundstücken verläuft die Straße Am Winterhafen in die auch der Oder-Neiße-Radweg einmündet. Der Vorhabensbereich selbst umfasst die Flächen des ehemaligen Seifen- und Gummiwerkes Oderna und der ehemaligen VEB Marö-Werke.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Zum Geltungsbereich des VBP gehören die Flurstücke 5/1, 5/2, 31, 37 bis 40 der Flur 4 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Die Flurstücke 5/1, 5/2, 31, 38 und 40 sind im privaten Eigentum des Vorhabenträgers. Das vorhandene Wohnhaus Herbert-Jensch-Straße 10 (Flurstück 37) und das Flurstück 39 gehören anderen privaten Eigentümern. Das Flurstück 37 liegt im Geltungsbereich des VBP, aber nicht innerhalb des erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP).

2.3 Entwicklung des Gebietes

Die Lebuser Vorstadt zeichnet sich durch ihre prägende städtebauliche Struktur aus Korridorstraßen und Industrieensembles des 19. Jahrhunderts und Mitte des letzten Jahrhunderts aus. Die teilweise denkmalgeschützten Gebäude und einzelnen Gründerzeitbauten bieten die städtebauliche Vorgabe der weiteren Entwicklung. Die gründerzeitliche und auch 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 heute 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. Heute sind große Lücken in der ehemals geschlossenen Bebauung vorhanden, die zumeist von der nicht mehr vorhandenen Gewerbenutzung herrühren. Spätestens ab dem Priestersteig wechselt die Bebauungsstruktur und setzt sich als zweigeschossige Reihenhausbebauung mit Vorgärten am östlichen Straßenrand fort.

Der hohe Anteil an Baulücken, Gebäudeleerständen und Brachflächen prägt heute den Standort. Die großflächigen historischen Industrieensembles – die Koehlmannhöfe, der Schlachthof, die ehemalige Brauerei/ VEB Rationalisierung sowie die Gebäude der ehemaligen VEB Oderfrucht – stehen überwiegend leer. Vereinzelt sind in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen vorhanden. Die Gebäude befinden sich teilweise in schlechtem baulichem Zustand. Ihrem weiteren Verfall sollte dringend entgegen gewirkt werden. Entlang der Herbert-Jensch-Straße ist ebenfalls ein hoher Gebäudeleerstand in der gründerzeitlichen Wohnbebauung zu verzeichnen.

Auf dem Flurstück 5/2 der Flur 4 befand sich das Gelände der ehemaligen Marö-Werke. Laut vorliegender Aktenlage wurde das Grundstück seit 1850er Jahre industriell genutzt. In den Anfängen wurden durch die Firma Julitz auf dem Gelände eine Maschinenfabrik, eine Eisengießerei sowie eine Kesselschmiede betrieben. Seit 1913 erfolgte die Nutzung als Mälzerei und Rösterei.

Auf den Flurstücken 5/1, 31, 37 bis 40 der Flur 4 befand sich von 1960 bis 1990 der Betriebsteil Odena des VEB Gummiwerkes Elbe. Dort wurden hauptsächlich Gummi- und Kunststoffartikel hergestellt.

2.4 Topografie

Das Gelände fällt von der Herbert-Jensch-Straße zum Winterhafenbecken stetig ab. Das Gefälle entlang der Oderfließrichtung ist hingegen nur schwach ausgeprägt. Der Geltungsbereich hat ein West-Ost-Gefälle von ca. 3 m (25,70 auf 22,70 m über DHHN 92). In nördlicher Richtung ist der Standort nahezu eben mit einem Unterschied von nur 50 cm von Süd nach Nord.

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) nur noch wenig vorhanden. Neben den bereits denkmalgeschützten Gebäuden finden sich in der Lebuser Vorstadt weitere nicht geschützte, aber dennoch erhaltenswerte Bauten auch aus jüngerer Zeit.

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, besonders auch im Geltungsbereich des VBP, stark aufgerissen. Der Planstandort ist durch den zurückliegenden Abriss der Werksanlagen derzeit im Wesentlichen unbebaut und hat gegenwärtig keine erkennbare innere städtebauliche Struktur. An den Standort grenzen südlich die Brandwände der leerstehenden Bebauung des Wohnhauses Herbert-Jensch-Straße Nr. 6 und die Betriebsgebäude des ehemaligen VEB Oderfrucht.

Siehe auch Absatz 2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen, Abschnitt Baudenkmale

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Der Geltungsbereich liegt gegenwärtig brach. Der Standort östlich der Herbert-Jensch-Straße wurde bis Anfang der 1991er Jahre gewerblich bzw. industriell genutzt. Nach dem Abriss des ehemaligen Seifen- und Gummiwerkes Elbe, Betriebsteil „Odena“ auf der nördlichen Fläche und des ehemaligen VEB Marö-Werke auf der südlichen Fläche war der Standort ungenutzt. Das Wohnhaus Herbert-Jensch-Straße 10 (Flurstück 37) steht gegenwärtig leer. Die ursprünglichen Planziele mit einer Gewerbenutzung sind inzwischen überholt. Seit Erstellung der planungsrechtlichen Grundlage hat sich kein Interessent für eine derartige Nutzung gefunden. Im nördlichen Bereich befinden sich Grundwassermessstellen (GWM) für das Grundwassermonitoring. Diese wurden durch die industrielle Nutzung und einer in diesem Zusammenhang stattgefundenen Havarie notwendig, da es hierbei zu Bodenverunreinigungen gekommen ist.

2.7 Verkehrserschließung

Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen und von der Innenstadt aus über den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Eine innere Erschließung besteht zurzeit nicht. Reste von betonierten Zufahrts- und Gewerbeflächen sind aber noch vorhanden. Über diese werden auch die Grundwassermessstellen angefahren.

Die Fläche 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.

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

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnhaltestelle in der Herbert-Jensch-Straße direkt gesichert. Sichere Fußwegeverbindungen bestehen über die Herbert-Jensch-Straße und den auch durch Fußgänger nutzbaren Oder-Neiße-Radweg.

2.8 Technische Infrastruktur

Die technischen Medien (Trinkwasser, Schmutzwasser, Gas, Strom, Straßenbeleuchtung) sind parziell in und an der Herbert-Jensch-Straße und teilweise in und an der Verlängerung der Straße Am Winterhafen und im und am Radweg parallel zum Winterhafen vorhanden. Telekom-Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im Fußweg Herbert-Jensch-Straße und entlang des Oder-Neiße-Radweges.

Die Regenentwässerung erfolgt zurzeit vorwiegend über Rückhaltung und Versickerung auf dem unbebauten Gelände. Es steht keine öffentliche Regenwasserableitung zur Verfügung (Stellungnahme FWA mbH). Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Im direkten Plangebiet liegen keine Erdgas-Verteileitungen. Eine Erdgas-Verteileitung, d 225 PE HD (Mitteldruck), liegt angrenzend in der Herbert-Jensch-Straße. Im Vorhabenbereich befinden sich weder Telekommunikationslinien der Telekom noch Telekommunikationsanlagen der Vodafone Kabel Deutschland GmbH.

Richtfunkstrecken beider Unternehmen sind von der Planung nicht betroffen. In der Herbert-Jensch-Straße befinden sich im Gehwegbereich Fahrleitungsmaste der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder).

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Der Winterhafen bildet den Übergang zwischen der gestalteten Uferpromenade und den extensiv geprägten Oderwiesen im Norden. Die Aufweitung der Uferpromenade 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 und verkrautete Uferzonen bestimmen den Freiraumcharakter. Entlang der Uferbereiche und des Oder-Neiße-Radweges mangelt es an Aufenthaltsmöglichkeiten.

Siehe dazu auch Abschnitt 7 Umweltbericht.

Untere Naturschutzbehörde (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] Es ist ein Umweltbericht zu erstellen, wobei die Betroffenheit streng und besonders geschützter Arten zu untersuchen ist. Besonders sind hierbei Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen zu beachten. Die Behandlung besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist entsprechend der aktuellen Regelungsinhalte des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorzunehmen. Der vorhandene Bestand geschützter Arten ist zu erfassen und in einer Karte darzustellen oder ggf. durch eine Potenzialanalyse zu bearbeiten.

Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten von der Planung betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird. Dies ist nachzuweisen. Soweit notwendig, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Gegebenenfalls werden Ausnahmegenehmigungen erforderlich. Geplante Fällungen, Rückschnitte und Eingriffe in den Wurzel- bzw. Traufbereich von Bäumen sind nach der aktuellen Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 zu beantragen. Dabei sind die notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen zu berücksichtigen.

Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.“

Der Baumbestand ist nicht mehr vorhanden. Es wurden bereits mit Genehmigung der Stadt alle Bäume gefällt. Das Erfordernis einer Waldumwandlung wurde zu dem Zeitpunkt nicht erkannt. (siehe Punkt 2.9)

2.9.1 Boden

Die Bestandsituation des Schutzguts Boden ist im Umweltbericht dargelegt.
Siehe auch Absatz 2.10 Altlasten

2.9.2 Wasser

Die Bestandsituation des Schutzgutes Wasser ist im Umweltbericht dargelegt. Siehe auch Absätze 2.10 Altlasten und 2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen - Hochwasser.
Aufgrund der Ausgangssituation ist bei einer Nutzung des bisher brachliegenden Standortes von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser auszugehen. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht negativ beeinträchtigt.

2.9.3 Standortklima

Die Bestandsituation des Standortklimas ist im Umweltbericht dargelegt.

2.9.4 Pflanzen und Tiere

Ausführungen zur Vegetation und zum besonderen Artenschutz siehe Umweltbericht.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] Gegenüber einer Nachnutzung des urban genutzten und bebauten Areals werden aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken erhoben. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte bzw. gewerbliche Fläche dargestellt. Zukünftig soll hier eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Hierzu gibt es aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine straßennahe Bebauungsabsicht an der Herbert-Jensch-Straße ist durchaus nachvollziehbar. Die Bebauungstiefe zum Oderradweg hin ist aber von den festgestellten Artenbeständen abhängig. Die betroffene Fläche weist ruderalen Charakter auf und wurde über viele Jahre nicht genutzt. Neben einzelnen Großbäumen gibt es zahlreichen Jungwuchs (oft gebüschartig). Gepflasterte Flächen und Betonflächen befinden sich inmitten von teils niedrigem und teils hohem Aufwuchs (hier überwiegend Kanadische Goldrute). Dadurch, dass die Fläche weitestgehend besonnt wird, gibt es großflächige Lebensräume insbesondere für Eidechsen. Das Vorkommen von boden- und gebüschbrütenden Vögeln ist sehr wahrscheinlich. Hieraus leitet sich die Forderung ab, eine artenschutzrechtliche Untersuchung voranzustellen. Diese ist auf Basis von Begehungen von März bis Juni/Juli zu erarbeiten. Keinesfalls sollten vorher Rodungs- oder sonstige Beräumungsarbeiten vorgenommen werden. Aufgrund v.g. Hinweise hinsichtlich der Nutzung und Naturausstattung der Fläche wird die artenschutzrechtliche Prüfung (Artenschutzfachbeitrag) vor weiteren planungsrechtlichen Schritten gefordert. Die Erstellung eines Umweltberichtes, der schutzgutbezogen die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, wird gefordert. Vorhandene Grünstrukturen sind möglichst zu erhalten, zu sichern und zu ergänzen. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zu prüfen. Versiegelungen sind zu minimieren. Wege, Stellflächen etc. können in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Gitter/Roste/Abdeckungen sind engmaschig zu gestalten, um das Hereinfallen von Kleinsäugern zu verhindern. Auf Bordsteinkanten ist möglichst zu verzichten, um die Durchgängigkeit des Plangebietes zu erhalten. In Wandflächen/Dachbereichen können Quartiere für Fledermäuse/Vögel eingelassen werden. Bei frühzeitiger Berücksichtigung in der Planung entstehen hier kaum Mehrkosten. Auf großflächige ungegliederte Glasfronten ist zu verzichten (Vogelanflug).“

Dem Umweltbericht liegt eine reale Erfassung des Bestandes der Avifauna zugrunde.

Wald

Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Siehdichum (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„Im ausgewiesenen Plangebiet des VBP-31-003 sowie der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) sind Waldflächen gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Dabei handelt es sich um das Flurstück 5/2 in der Flur 4 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Sollte sich bei der fortschreitenden Planung eine Umwandlung von Wald erforderlich machen, bedarf es nach § 8 Abs. (1) LWaldG für die zeitweilige (temporäre) oder dauernde Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart der Genehmigung der unteren Forstbehörde. [...]“

Die Bäume wurden im Februar 2021 nach einem genehmigten Fällantrag durch den Eigentümer der Flächen gefällt. Die geplanten A+E-Maßnahmen und dabei besonders die Festsetzungen zu neuen Baumpflanzungen sollten die Baumfällungen kompensieren. Im weiteren Verfahrensverlauf wurde deutlich, dass

eine Waldumwandlung trotzdem durchgeführt werden muss. Die Verfahrensweise dazu wurde zwischen der unteren Forstbehörde und dem Vorhabenträger abgestimmt.

Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde Stellungnahme vom 05.12.2022 (gekürzt)

„Entsprechend der Beratung am 10.11.2022 mit der Stadt Frankfurt (Oder), dem Vorhabenträger und der Unteren Forstbehörde soll der VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ soweit forstrechtlich qualifiziert werden, dass entsprechend § 8 Abs. (2) LWaldG der Genehmigung auf Waldumwandlung gleich steht, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die für die Waldumwandlung erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Für diese Qualifizierung sind entsprechende Unterlagen nachgereicht worden.

Die untere Forstbehörde stimmt bei Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ der Stadt Frankfurt (Oder) und der eingebundenen Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 LWaldG zu.

Die Waldumwandlungsgenehmigung mit den dafür notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln und abzusichern, welcher durch die untere Forstbehörde zu bestätigen ist [...]"

Der öffentlich-rechtliche Vertrag, basierend auf dem Vertragsentwurf der unteren Forstbehörde, ist eine Anlage und somit Bestandteil des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB. Die untere Forstbehörde hat im Dezember 2022 dem Entwurf dieser Anlage zum Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) zugestimmt und diesen unterzeichnet.

2.9.5 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist gegenwärtig durch die mehr oder weniger geschlossene Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße, die Baumstrukturen entlang des Radwegs und den im östlichen Bereich wahrnehmbaren Winterhafen mit Durchblicken in Richtung Oderfluss gekennzeichnet. Das bestehende Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist im Umweltbericht dargelegt.

2.10 Altlasten

Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde stimmt dem oben genannten Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen zu.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich eine Altlastverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und eine festgestellte Altlast nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG. [...]

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Altbergbau.

Die ehemaligen Marö - Werke werden als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) geführt. [...] Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes im Bereich der ehemaligen Marö-Werke befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWM) mit der Bezeichnung Pegel B 19. Die GWM dient der Überwachung der Grundwasserqualität, hier zur Überwachung von Schadstofffreisetzung vom Boden in das Grundwasser und wird zum heutigen Zeitpunkt im jährlichen Turnus beprobt. [...] Die Grundwassermessstelle Pegel P 19 muss fachgerecht gesichert und im Planentwurf dargestellt werden. Wird die GWM während der Bauphase oder danach beschädigt oder zerstört, ist der Bauherr/ Grundstückseigentümer verpflichtet, in Absprache mit der uAWB/uB, die beschädigte GWM zu ersetzen. [...]

Das ehemalige Gummiwerk Oderna ist als festgestellte Altlast im Altlastenkataster des Landes Brandenburg registriert. [...] Auf den Flurstücken 3, 5/1, 31, 37, 38 auf der Flur 4 befand sich von 1960 bis 1990 der Betriebsteil Oderna des VEB Gummiwerkes Elbe. Hauptsächlich wurden Gummi- und Kunststoffartikel hergestellt. Infolge einer Havarie im Jahre 1984 wurden durch ca.8.500 l Toluol der Boden und das Grundwasser erheblich kontaminiert. Die Schadensherde befinden sich im hinteren östlichen Bereich des Flurstückes 3 auf der Flur 4, dabei handelt es sich um einen kleinen Schadensherd und etwas dahinter gelagert ein großer Schadensherd. Beide Schadensherde wurden im Rahmen der Sanierung zur Gefahrenabwehr saniert, d. h., dass laut Aktenlage ca. 74% des Gesamt-Schadstoffinventars aus dem Untergrund entfernt wurde. Im Bereich der beiden Schadensherde befinden sich 15 GWM, welche zum jetzigen Zeitpunkt bis Mitte 2022 im Rahmen der Nachsorgeuntersuchungen im jährlichen Turnus beprobt werden. Ein weitergehendes Monitoring über das Jahr 2022 in Verantwortung des Bauherrn/ Eigentümers ist abschließend noch nicht bewertet.

Eine Freigabe zur Wohnbebauung kann durch die uAWB/uB nur erfolgen, wenn eine Kontaminationsfreiheit i. S. d. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2, Punkt 1 Wirkungspfad

Boden – Mensch, hier Tabelle 1.4 Prüfwerte für Wohngebiete, vorliegt. Der dafür notwendige Untersuchungsrahmen ist mit der uAWB/uB abzustimmen und das Gutachten ist zur Bewertung vorzulegen.

Einer Bebauung wird nur außerhalb der bekannten Schadensfläche zugestimmt. Im Schadensbereich dürfen keine Bodenarbeiten durchgeführt werden. Baumaßnahmen und sonstige Eingriffe in den belastenden Bodenbereichen können zu einer ungewollten Schadstoffmobilisierung führen. Der Bereich der Schadensflächen soll aufgrund der noch vorhandenen Kontamination des Bodens gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Planentwurf gesondert gekennzeichnet werden.

Die Baugrenze ist maximal 80 m ausgehend von der Herbert-Jensch-Straße in östlicher Richtung festzulegen. Die Grundwassermessstellen müssen fachgerecht gesichert und im Planentwurf dargestellt werden. Werden die GWM während der Bauphase oder danach beschädigt oder zerstört, ist der Bauherr/ Grundstückseigentümer verpflichtet, in Absprache mit der uAWB/uB, die beschädigten GWM zu ersetzen.

Nach § 31 Abs. 1 S. 1 BbgAbfBodG sind schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen. [...]"

Untere Wasserbehörde (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] Die Flurstücke 3, 5/1, 5/2, 31 und 38 der Flur 4 sind im Altlastenkataster enthalten. Gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Der § 48 Abs. 1 WHG dient der Reinhaltung des Grundwassers und schützt nicht nur das unterirdische Wasser, das in irgendeiner Weise bereits genutzt wird oder in absehbarer Zeit für bestimmte Nutzungen vorgesehen ist, zum Beispiel ein Grundwasserleiter für die Wasserversorgung, sondern das gesamte Grundwasser, gleichgültig, in welcher Tiefe es sich befindet. Grundwasser ist das gesamte, nicht künstlich gefasste, unterirdische Wasser in der Sättigungszone. Hierzu zählt auch das Schichtenwasser. Wenn kein Nachweis der Kontaminationsfreiheit i. S. d. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2 Tab. 3.1 (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) für die v. g. Flurstücke vorliegt, ist durch eine Versickerung des gefassten Niederschlagswassers eine Mobilisierung der vorhandenen Schadstoffe nicht auszuschließen und somit eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu besorgen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall durch die uWB zu versagen. Auch in Hinblick auf § 1 Nr. 2 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - BbgVersFreiV) ist es erforderlich, mittels Untersuchungen i. S. d. BBodSchV Anhang 2 Tab. 3.1 (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) die Böden zu ermitteln, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. 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.“

Das Baugrundbüro Wenzel wurde im Februar 2021 durch den Vorhabenträger mit der Bodenprobenentnahme und anschließender Kontaminationsanalyse dieser Bodenproben beauftragt. Die Beprobung der Flächen erfolgte entsprechend den Vorgaben der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Frankfurt (Oder). Dazu wurden die betreffenden Flächen in insgesamt 10 Teilflächen unterteilt (siehe Anlage 2.5). Pro Teilfläche wurden 20 bzw. 25 Handschachtungen bis in eine Tiefe von 0,35 m ausgeführt. Der Baugrund bis in die Tiefe von 0,35 m besteht überwiegend aus einem Gemisch aus Sand und Bauschutt. Aus jeder Schachtung wurde eine Bodenprobe entnommen. Die dadurch gewonnenen Einzelproben wurden zu einer Bodenmischprobe pro Teilfläche zusammengestellt. Diese Mischproben wurden dem akkreditierten Labor der AKS GmbH zur Analyse entsprechend der Brandenburgischen Bodenschutzverordnung (BBoSchV; Wirkungsgrad Boden-Mensch; Prüfwerte für Wohngebiete) auf folgende Parameter (Arsen, Blei, Cadmium, Cyanide, Chrom, Nickel, Quecksilber und Benzo(a)pyren) übergeben.

Des Weiteren wurden entsprechend den Vorgaben der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde im Baufeld 6 Rammkernsondierungen (RKS) bis in eine Tiefe von 1,00 m ausgeführt. Die Lage der Rammkernsondierungen ist in der Anlage 2.6 dargestellt. Aus jeder dieser direkten Aufschlüsse wurde eine Bodenprobe zum Nachweis einer möglichen Ausbreitung von BTEX im Boden entnommen. Diese 6 Proben wurden dem akkreditierten Labor der AKS GmbH zur Untersuchung übergeben.

Ergebnisse der Analysen nach BBoSchV:

Die Einzelmessergebnisse sind den Prüfberichten in der Anlage 3.1 zu entnehmen. Für den Parameter Benzo(a)pyren gilt der angegebene Grenzwert von 4 mg/kg TS nur formal. Laut Schreiben des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg vom 27.12.2017 ist für die Nutzung als Wohngebiet für den Parameter „Benzo(a)pyren“ ein Prüfwert von 1 mg/kg TS anzusetzen. Die Laboranalysen weisen in den untersuchten Bodenproben nur Grenzwertüberschreitungen bei dem Parameter „Benzo(a)pyren“ auf.

Ergebnisse der Analysen bezüglich BTEX:

Die Laboranalysen weisen für alle Bodenproben einen Messwert „Summe BTEX Aromate“ < 0.1 mg/kg TS aus.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung für einzelne Bauvorhaben sind Baugrunduntersuchungen am jeweiligen Standort erforderlich.

2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Baudenkmale:

Bauamt Abt. Denkmalschutz und -pflege (UDB) (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„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.

[...]

Der südliche Teil der Herbert-Jensch-Straße wird ostseitig von drei frühklassizistischen Badehäusern dominiert. Sie leiten stilistisch zu den nördlich anschließenden, beiderseits der Straße gelegenen Villen und Wohnhäusern über, die, obwohl nicht baugleich, eine Palette übereinstimmender Merkmale kennzeichnet: Wiederholt handelt es sich um verputzte, zweigeschossige, satteldachgedeckte Gebäude mit Risaliten, Balkonen, Gesimsen, Eckquadern und Blendfenstern. Bemerkenswert sind die speziellen Noten der Bauten, ein Turm hier, ein Erker dort. Ein Haus sticht durch seinen zurückversetzten Standort, ein Haus durch seinen renaissanceartigen Giebel heraus. Mehrfach lässt sich Potsdam als architektonisches Vorbild identifizieren. Um 1900 wurden diese Gebäude Am Winterhafen durch viergeschossige Mietwohnhäuser ergänzt. Die Weiterentwicklung zum peripheren städtischen Wohnquartier schlug aber fehl. Im weiteren Umfeld der Herbert-Jensch-Straße, westlich und nördlich noch erkennbar, entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mehrteilige Fabrik- und Verwaltungsgebäude. Sowohl der Koehlmannhof als auch der Städtische Schlachthof sind typische Vertreter dieser industriellen Komplexe, deren Baukörper jeweils rote und gelbe Sichtziegelwände sowie flache Satteldächer und gusseiserne Rahmenteile zeigen. In Form, Farbe und Ausrichtung variierende Zierelemente individualisieren die einzelnen Giebel und Fassaden. Weiter nordwärts läuft der Straßenzug dörflich kleinteilig aus. [...]

Bodendenkmale:

Bauamt Abt. Denkmalschutz und -pflege (UDB) (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„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 Erdingriffen 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 Fernwärmeversorgungsatzung der Stadt.

Kampfmittel:

Die Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat mit Stand 13.11.2020 keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich 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:

Landesamtes für Umwelt Brandenburg (LfU) - Abteilung Technischer Umweltschutz (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt)

„[...] Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Herbert-Jensch-Straße und der Straßenbahnlinie 4.

Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.

[...] Der rechtskräftige Bebauungsplan 08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ setzt nördlich und südlich Mischgebiete (MI), eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) und Gewerbegebiete (GE) fest. Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind im Rahmen der Umweltprüfung die auf das Plangebiet wirkenden Immissionen (Verkehr- und Gewerbeimmissionen) darzustellen und deren Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erörtern. Es ist nachvollziehbar nachzuweisen (verbal-argumentativ oder gutachterlich), dass die Orientierungs- und Richtwerte der einschlägigen Rechtsvorschriften (DIN 18005, TA Lärm) eingehalten werden und dem Trennungsgrundsatz entsprochen wird. Bei einer Überschreitung ist die auftretende Konfliktlage mit planerischen Mitteln zu lösen. Basierend auf den Ergebnissen der Begründung sind eventuell gebotene Maßnahmen zur Konfliktminderung zu beschreiben, transparent darzustellen und ggf. im Bebauungsplan festzusetzen. Die Wohnbebauung rückt näher an die gewerbliche Nutzung heran. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Neuentwicklung von Wohnsiedlungsflächen und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungsbestand sind Immissionskonflikte infolge der Vorhabensrealisierung nicht grundsätzlich auszuschließen. Die Auswirkungen der Planung auf die immissionsrelevanten Schutzgüter sind nachvollziehbar zu erläutern, zu bewerten und ggf. mit planerischen Mitteln zu mindern. [...]

Der gesamte östliche und nordöstliche Bereich der Herbert-Jensch-Straße soll gemäß Städtebaulichem Rahmenplan Winterhafen Nord (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, A&S GmbH Brandenburg, 2021) als Wohnstandort entwickelt werden. Im Umfeld soll keine neue Gewerbenutzung angesiedelt werden.

Die Karten für Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 vom LfU geben als Tag-Lärm > 55 – 60 dB(A) und als Nacht-Lärm > 45 – 50 dB(A) für die Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße im Bereich des Geltungsbereiches an. Die Verkehrsbelastung der Straße hat sich seit 2012 unwesentlich verändert. Der nordöstliche Bereich der Herbert-Jensch-Straße soll im Prognosezeitraum > 10 Jahre als Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass keine störenden Gewerbebetriebe neu angesiedelt werden. Ein Großteil des bestehenden und zukünftigen Verkehrs aus dem nördlichen Bereich der Herbert-Jensch-Straße mit regionalen und überregionalen Zielen wird über die Straße Oderhang abgeführt. Für die Verbindung ins Zentrum besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.

Der barrierefreie Umbau der Straßenbahnhaltestelle am Geltungsbereich ist in Planung (Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF)). Damit gehen eine Verkehrsberuhigung und damit eine Senkung der Lärmemissionen in dem Bereich einher.

Für die geplanten Wohngebäude entlang der Herbert-Jensch-Straße wird deshalb eingeschätzt, dass keine Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind.

Als ruhige Wohnlage werden insbesondere die nach Osten ausgerichteten Schlafräume der geplanten Häuser an der Herbert-Jensch-Straße und die geplante Einfamilienhausbebauung im Allgemeinen Wohngebiet eingeschätzt. Die inzwischen schon im Bau befindliche Mehrfamilienhaus-Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße beruht noch auf dem Ursprungsbebauungsplan BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“, der dort Mischgebiete und im hinteren, östlichen Bereich Gewerbegebiete vorgesehen hatte. Die Einschätzung des Standortes als ruhige Wohnlage wird insbesondere aus der Abwendung von der Gewerbenutzung und der Ausrichtung auf eine überwiegende Wohnnutzung abgeleitet.

Für die Einfamilienhausbebauung spielen immissionsseitig nur noch die neue eingeschränkte Gewerbefläche im Geltungsbereich und eine mögliche Neunutzung des Geländes des ehemaligen VEB Rationalisierung im Nordosten eine Rolle. Für das Gebäude avisiert die Stadt eine Umnutzung und den Umbau zu Wohnungen. Im Süden wird derzeit der Bebauungsplan BP-31-002 „Nördliche Hafenstraße“ aufgestellt. Als Nutzungsart soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein

Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dieser Bebauungsplan soll auch den alten Bebauungsplan ablösen.

Landesamt für Umwelt (LfU), Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 09.09.2022 zum erneuten Entwurf (gekürzt):

"[...] Die vorliegende Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes ist zu überarbeiten und eine adäquate Beurteilungsgrundlage zu wählen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechen der vorangegangenen Beteiligung. Der im Urbanen Gebiet geminderte Schutzanspruch bzw. höherer zulässiger Störgrad ist auf Grundlage des Nutzungskataloges weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und das Ziel der vorgelegten Planung, die Schaffung einer „ruhigen Wohnanlage“ (u.a. S. 21), widersprechen sich weiterhin. [...]"

Nach Abstimmungen mit dem LfU im Zeitraum vom 29.09.2022 bis 19.10.2022 wurden auf Grundlage der Verkehrsstärke (DTV) in dem Abschnitt der Herbert-Jensch-Straße (Ampel Daten 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 Straße und Straßenbahn ermittelt.

Aktueller Mittellungspegel Tag: 62,1 dB

Aktueller Mittellungspegel Nacht: 51,9 dB

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:

Möglicher Mittellungspegel Tag: 62,5 dB (DTV 2022 + 10 %)

Möglicher Mittellungspegel Nacht: 52,3 dB (DTV 2022 + 10 %)

Die aktuelle DIN 18005 benennt noch keine ORW für ein Urbanes Gebiet 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. Die berechneten aktuellen Mittellungspegel im Vorhabengebiet liegen nur geringfügig über den ORW.

Damit liegt keine maßgebliche Überschreitung der ORW vor und es sind keine Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.

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).

Dies wird bei der Planung der Mehrfamilienhäuser in den geplanten Urbanen Gebieten an der Herbert-Jensch-Straße berücksichtigt.

Das LfU teilte mit, dass die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene des VBP nachvollziehbar abgearbeitet wurden. Die durchgeführten überschlägigen Berechnungen ermöglichen auf Bebauungsplanebene den Nachweis, dass die geplante Entwicklung eines Urbanen Gebietes im Einwirkungsbereich verkehrlicher Immissionen verträglich umsetzbar ist. Mit Aufstellung des VBP wird kein unlösbarer Immissionskonflikt verschärft. Der vorliegenden Planung wird durch das LfU zugestimmt.

Bergbau:

Die Planung berührt den Bergbau nicht (Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe).

Hochwasser:

Aufgrund des sogenannten Jahrhunderthochwassers 1997 mit einem Pegelstand von 6,57 m über dem Pegel Null und den in den vergangenen Jahren in kurzen Abständen hintereinander aufgetretener Hochwasserereignissen, ist die Dringlichkeit des Hochwasserschutzes in den tiefliegenden Bereichen der Lebuser Vorstadt deutlich 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 etwa bei 23,50 mNN. Die Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete, bzw. die Grenzen HW100 und HW200 wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Untere Wasserbehörde (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

"[...] Gemäß den vom Land Brandenburg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird der Großteil des Plangebietes sowohl von einem 100-jährlichen als auch von einem 200-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt. Auf der Grundlage dieser Karten liegen die von einem 200-jährlichen Hochwasser überschwemmten Flächen in einem Risikogebiet außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten i. S. d. § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist eine entsprechende Betrachtung der Hochwasserrisiken, insbesondere des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zum Planentwurf nachvollziehbar darzulegen. Hinsichtlich der Erhaltung von Rückhalteflächen i. Z. m. Überschwemmungsgebieten wird auf dem § 77 WHG hingewiesen. Auch dieser Punkt ist in der Abwägung zu berücksichtigen. [...]

Weiterhin ist zu beachten, dass das Land Brandenburg auf der Grundlage der o. g. Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten ein Verfahren zur Festsetzung von Überschwemmungsgebieten gemäß § 76 Abs. 2 WHG durchführen wird. Es ist davon auszugehen, dass die Bereiche des Plangebietes, die von einem 100jährigen Hochwasser der Oder überschwemmt werden, als Überschwemmungsgebiet festgesetzt werden. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten gemäß § 78 WHG einige Verbote. [...]

Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt), Hochwasserschutz / Hochwasserrisikomanagement

„[...] Die Planungsfläche an der „Grünen Gasse“ in Frankfurt (Oder) wird bei einem Hochwasser der Oder mit einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HW100) sowie bei einem Extremhochwasser (HW200 ohne Hochwasserschutzanlagen – HW extrem) teilweise überschwemmt. Für Flächen, die bei einem HW 100 überschwemmt werden, ist seitens des Landes Brandenburg eine Festsetzung als Überschwemmungsgebiet entsprechend § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG vorgesehen. Die Festsetzung erfolgt durch das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz. In Überschwemmungsgebieten nach § 76 Abs. 2 Satz 1 WHG gelten besonderen Schutzbestimmungen die im §§ 78 WHG ff aufgeführt sind. Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich teilweise in einem Hochwasserrisikogebiet entsprechend § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG. In Risikogebieten sind bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für Gebiete im Sinne von § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB nach § 78b WHG insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren ist § 78c WHG zur Errichtung und Gebrauch von Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten zu beachten. Die Fläche der Risikogebiete sollen nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB in die Bauleitpläne übernommen werden.“

Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen. Neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan kommen Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen in Betracht. [...] In der regionalen Maßnahmenplanung ist für dieses Gebiet kein technischer Hochwasserschutz vorgesehen. [...]

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.“ (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg)

„Die 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.“ (Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle)
Mit den Stellungnahmen erfolgt Zustimmung zum Bebauungsplan durch die Raumordnungsbehörden.

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 Wohnnutzung. Es wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich, da die Fläche größer als 1 ha ist.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde erstmals 2007 aufgestellt und 2021 aktualisiert. Im Kapitel 4.10 ZV 9 - Nördliche Innenstadt - Wohnen und Leben an der Oder Punkt g) Aufwertung der Berliner Straße/Herbert-Jensch-Straße inklusiv begleitender Bebauungen werden die Entwicklungsziele für die Lebuser Vorstadt beschrieben. Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge. Das planerische Ziel besteht in der Sanierung der historischen Gebäude

sowie die Errichtung ergänzender Neubauten. Dieses 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.

Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ in Frankfurt (Oder), beschlossen 2003. Der VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ Frankfurt (Oder) wird den BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ in Teilflächen überlagern und ersetzen. 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. In der Vorzugsvariante werden Entwicklungsimpulse vor allem durch den Tourismus gesehen und es wird empfohlen, den südlichen Winterhafenbereich vorrangig als Service-Zentrum für die Gästegruppen Wassertouristen, Tagesausflügler und Radfahrer sowie als Naherholungsgebiet für die Frankfurter und Stübicer Bevölkerung auszubauen. Unter dem Thema „Hafenpark“ werden phasenweise Maßnahmen für eine schrittweise Entwicklung des Marina-Umfeldes vorgelegt. Die in der Betrachtung stehenden und überwiegend in Privateigentum befindlichen Grundstücke sind teilweise von Altlasten betroffen oder liegen in ausgewiesenen Hochwassergebieten. Um mit diesen Herausforderungen umzugehen, wird im Konzept neben der vorgeschlagenen, stufenweisen Flächeninanspruchnahme, eine teilweise Geländeaufschüttung empfohlen, um perspektivisch eine hochwasser- und altlastenangepasste Teilbebauung dieser Teilflächen zu ermöglichen. Die Vorzugsvariante des Entwicklungskonzepts sollte als Grundlage für weitere städtebauliche Planungen im Bereich des südlichen Winterhafengebietes dienen.

4 ZIEL UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Aufgrund der geänderten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen haben sich die städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des VBP geändert. Der Vorhabenträger plant vorwiegend eine Wohnnutzung mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausprägung. Diese Nutzung widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ mit den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten. Zur Schaffung von Planungsrecht für die Wohnnutzung wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Das Planverfahren soll dafür die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des Standortes mit einer zum alten B-Plan teilträumlich abweichenden Entwicklungsabsicht sichern. Das städtebauliche Ziel des alten Bebauungsplanes, die „Grüne Gasse“ als Verbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße und dem Oder-Neiße-Radweg herzustellen, wird beibehalten. Entlang der Herbert-Jensch-Straße sollen drei Mehrfamilienhäuser und im hinteren Areal Einfamilienhäuser und eine kleine Gewerbeeinheit entstehen. Im Verfahren werden u.a. die Belange des Umweltschutzes, des Hochwasserschutzes, der Denkmalpflege, der Altlastengefährdung und der Niederschlagswasserverbringung geklärt. Die Entwicklung des Standortes ist mit den angrenzenden Nutzungen abzustimmen. Es ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu erstellen. Der Geltungsbereich des VEP umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des VBP-31-003 mit Ausnahme des westlichen Teiles des Flurstücks 37 mit dem Bestandsgebäude Herbert-Jensch-Straße 10 (Wohnhaus).

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die teilweise in großen Abschnitten fehlende Randbebauung der Herbert-Jensch-Straße am westlichen Rand des Geltungsbereichs soll ergänzt und die räumliche Kante der ehemaligen Korridorstraße wiederhergestellt werden. Eine architektonische, denkmalgerechte Einordnung der neuen Wohnbebauung in den Standort ist geplant. Die durchgehende Grünverbindung „Grüne Gasse“ von der Herbert-Jensch-Straße zum Bereich Winterhafen ist ein wesentliches städtebaulich-funktionelles und freiräumliches Merkmal. Der Landschaftsraum am Winterhafen wird durch eine zusammenhängende Grünfläche in das Quartier einbezogen. Die festgesetzte Pflanzung von Hecken, Büschen und Bäumen an den neuen Planstraßen verstärkt den Charakter des Übergangs von der engen Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße über einen durchgrünten Einfamilienhausbereich zum Landschaftsraum Oderufer/Winterhafen.

Die bestehende Bausubstanz im Gebiet, das verbliebende Wohnhaus Herbert-Jensch-Straße Nr. 10, wird als für den Standort identitätsstiftend und erhaltenswert eingestuft. Daher sollten Umnutzungs- und Sanierungsmaßnahmen für das Wohnhaus unterstützt werden. Aufgrund der innenstadtnahen Lage können Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen im Umfeld von einer weiteren Wohnbebauung und dem damit avisierten Zuzug von Einwohnern profitieren (Handelsverband Berlin-Brandenburg e. V.).

5.1 Bebauung und Nutzung

Umgebungsschutz für Einzeldenkmale

Bauamt Abt. Denkmalschutz und -pflege (untere Denkmalschutzbehörde - uDB) (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] Für das in der Lebuser Vorstadt gelegene Gelände sind zwei bauliche Erscheinungsformen denkmalschutzrechtlich relevant, unmittelbar der Stil der Villen und Wohnhäuser entlang der Herbert-Jensch-Straße und mittelbar der Stil der Betriebe und Produktionsstätten beiderseits der Herbert-Jensch-Straße. Auf letzteren zielte der frühere Bebauungsplan, der durch Ausbau und Entwicklung von Logistik und Gewerbe das alte Industrieviertel wiederbeleben und erhalten wollte.

Aufgrund geänderter ökonomischer und demografischer Voraussetzungen soll zukünftig das Gelände zu Wohnzwecken erschlossen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung mehrerer Ein- und Mehrfamilienhäuser. Wie sich aus der geschichtlichen Beschreibung ergibt, lassen sich für den Wohnungsbau grundsätzlich Anknüpfungspunkte finden. Die Neubauten müssten sich allerdings der historischen Bebauung des Areals anpassen und damit bestimmte – denkmalschutzrechtliche – Vorgaben einhalten. [...]“

Die Vorgaben der Stellungnahme der uDB wurden durch die folgende Stellungnahme der oberen Fachbehörde aktualisiert.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege (Stellungnahme vom 28.05.2021, gekürzt):

„[...] Durch das Planvorhaben sind folgende Denkmale betroffen:

Herbert-Jensch-Straße 10, Wohnhaus (liegt im Plangebiet), Herbert-Jensch-Straße 6, Wohnhaus, Herbert-Jensch-Straße 12a, Fabrikantenvilla mit nördlicher Einfassungsmauer des Vorgartens, und Herbert-Jensch-Straße 104/105 Wohnhaus (auf der gegenüberliegenden Straßenseite) liegen in der direkten Umgebung. Daraus ergibt sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entlang der Herbert-Jensch-Straße, dass sie sich in ihrer Kubatur und Gliederung an den unmittelbar betroffenen Denkmälern Nr. 10, 06 und 12A orientieren sollten. Für die Gebäude, die zwischen den Nummern 6 und 10 entstehen sollen, ergeben sich folgende Vorgaben: Die Gebäude sind unmittelbar an der Straße zu errichten. Ihre Firsthöhen haben die maximale Höhe der benachbarten Denkmale nicht zu übersteigen. Als Dachform kommen lediglich Satteldächer oder Walmdächer in Frage. Die Anzahl der Geschosse ist aus der Charakteristik der umgebenden Denkmale abzuleiten: 2 Geschosse plus Dachgeschoss (sprich 3. Geschoss). Die Fassaden sind gestalterisch zurückhaltend zu planen: Putz, Holzfenster und -türen, keramische Dacheindeckungen.

Begründung: Die geplanten Gebäude befinden sich in unmittelbarer Umgebung von geschützten Denkmälern, die durch neue Bauten in Ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Kubatur neuer Gebäude den Vorgaben der vorhandenen Bebauung unterordnen. Die Herbert-Jensch-Straße ist eine Vorstadtstraße, die hauptsächlich durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Die Denkmale tragen zu diesem Straßenbild entscheidend bei. Es ist daher wichtig, dass einerseits der Straßenverlauf eingehalten wird und andererseits die neuen Gebäude sich den Denkmälern unterordnen. Mit dem villenartigen Wohnhaus Nr. 12a wird die durchlaufende Straßenflucht erstmals unterbrochen, doch wird sie im weiteren Verlauf der Straße wiederaufgenommen. Durch das Abrücken des Denkmals Nr. 12a von der Straßenkante, fällt der genehmigte Neubau nördlich der Nr. 10 mit seiner in das Grundstück verschobenen Straßenfassade weniger ins Auge. Dadurch ist auch das dort genehmigte Pultdach weniger Straßenbild bestimmend. Diese Kubatur kann jedoch nicht als Begründung für eine solche Dachform für die Neubauten südlich der Nr. 10 dienen.“

Mehrfamilienhäuser an der Herbert-Jensch-Straße

Im Geltungsbereich ist in den Baulücken an der Herbert-Jensch-Straße eine Wohnbebauung aus Mehrfamilienhäusern geplant. Diese folgen der festgesetzten Baulinie, sind maximal dreigeschossig, maximal 11,00 m hoch (Firsthöhe) und haben Walm- oder Satteldächer. Baurechtliche und erschließungstechnische Mindestabstände von mind. 4,00 m zu den angrenzenden Gebäuden (Denkmälern) werden eingehalten. Sie erhalten zurückhaltende, teilweise gegliederte, helle Putzfassaden.

Im Vorhabengebiet werden, im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Urbanen Gebieten (MU) an der Herbert-Jensch-Straße, gemäß der Spielplatzsatzung (Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt (Oder)), zwei erforderliche Spielplätze realisiert. Diese stehen auch zur Nutzung für die Bewohner der Einfamilienhäuser zur Verfügung.

Einfamilienhäuser an den Planstraßen 1 und 2

Die geplanten Einzel- und Doppelhäuser begleiten die im Winkel angeordneten privaten Planstraßen und umgrenzen damit die nicht bebaubare private Grünfläche G1.

Bestehendes denkmalgeschütztes Wohnhaus

Der Eigentümer des bestehenden Wohnhaus Herbert-Jensch-Straße Nr. 10 beabsichtigt, eine Apotheke oder ein ähnliches nichtstörendes Gewerbe straßenseitig ins Erdgeschoss einzuordnen und die Seitenflügel für Wohnen auszubauen und zu erweitern. Der östliche Abschluss der Bebauung der Planstraße 2 wirkt in den Bereich des Radweges entlang des Winterhafens und wird durch eine entsprechende Begrünung (G3) abgegrenzt. Ein neues Trafohäuschen zur Versorgung des Standortes wird an der Ecke Planstraße 1 und Grüne Gasse in die Grünfläche mit einer Zuwegung eingeordnet.

Gewerbe

Die ca. 500 m² große Gewerbefläche wird an der hinteren Ecke der Brachfläche (private Grünfläche) positioniert, um die Grundwassermessstellen frei zu halten und um später eventuell die Erschließung der Straße Am Winterhafen über das angrenzende Gewerbegrundstück besser organisieren zu können. So wird auch ein Abstand zur sanierten Altlastenfläche eingehalten und die beste Position für die Grundwassermessstellen erreicht, die dann immer zugänglich sind. Auf der Fläche soll ein ca. 200 m² großes eingeschossiges Gewerbegebäude als Unterstellhalle für Baumaschinen errichtet werden.

Mögliche Nutzungskonflikte zur Wohnbebauung werden durch die Einschränkung der Nutzung des Gewerbes und die isolierte Lage vermieden.

5.2 Verkehrserschließung

Äußere Erschließung

Die Vorteile 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 die ÖPNV-Anbindung. Der Vorhabenstandort ist durch den ÖPNV gut zu erreichen. In der Herbert-Jensch-Straße befindet sich direkt am Vorhabenstandort eine Straßenbahnhaltestelle der Linie 1. An der äußeren Erschließung sind außer den Bordabsenkungen für die Zufahrten von der Herbert-Jensch-Straße und die Anbindung der Grünen Gasse an den öffentlichen Radweg keine Maßnahmen erforderlich.

Landesamt für Bauen und Verkehr (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] 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. Ebenfalls nicht betroffen sind Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. [...].

Innere Erschließung

Der geplante Vorhabenstandort wird über die Anbindung der neuen Grünen Gasse an die Herbert-Jensch-Straße, die parallel zur Herbert-Jensch-Straße verlaufende innere private Erschließungsstraße (Privatstraße 1) und die darin anbindende Planstraße 2 erschlossen. Die Straßenverkehrsflächen der Planstraßen beinhalten Straßenbegleitgrün. Die Planstraßen sind Stichstraßen. Von der Planstraße 2, die parallel zur neuen Grünen Gasse verläuft, gibt es keine Verbindung zum Radweg, um Störungen des Wohnens zu vermeiden. Im Geltungsbereich fehlt es gegenwärtig vor allem an Durchwegungsmöglichkeiten und Zugängen zum Wasser. Die Uferkante ist von der Herbert-Jensch-Straße aus schlecht erreichbar, die Nähe zum Wasser kaum erlebbar. Eine bessere Vernetzung in Längs- und Querrichtung innerhalb des Plangebietes wird dabei zu einer positiven Gebietsentwicklung als wesentlich angesehen. Mit der Grünen Gasse wird eine bessere Vernetzung in Querrichtung besonders für Fußgänger und Radfahrer erreicht.

Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen, Abteilung Grünanlagen und Stadtservice (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„[...] Privatstraßen werden aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren. 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 Wendepunkt 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 Abnutzungsschäden. [...]“

Die Wendebereiche am Ende der Stichstraßen wurden gemäß RASt für Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. Die Stichstraßen sind sehr kurz und übersichtlich. Für den langsam fahrenden Verkehr sind sie mit einer Breite von 4,50 m für den Begegnungsfall ausreichend. Zusätzlich werden zwei Ausweichstellen für den Begegnungsfall Lkw/Pkw eingeplant. Die Fahrbahnbreite beträgt an diesen Stellen dann 5,75 m. Breiteren Verkehrsflächen wird seitens der Verkehrsplanung nicht gefolgt (höhere Versiegelung). Hier sollen verkehrsorganisatorische Maßnahmen die Gefahren einschränken (Mischverkehrsfläche, Tempolimit). Für die Baumstandorte an den Einmündungen werden die erforderlichen Sichtdreiecke beachtet. Für die Herstellung der Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße in die Grüne Gasse wird neben der Bordabsenkung der Gehweg überfahrbar ausgebaut.

Die Privatstraßen erhalten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (Müllentsorgung, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Versorgungsunternehmen). Die Grüne Gasse erhält ein Geh- und Fahrrecht zugunsten von Fußgängern und Radfahrern. Die Grüne Gasse ist im östlichen Abschnitt auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) festgesetzt. Wird die Grüne Gasse öffentlich gewidmet, sind Abstandsflächen der südlich geplanten Wohngebäude (Um- und Ausbau der vorhandenen Ruinen) auf die dann öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ansonsten wird auf der Verkehrsfläche der Grünen Gasse eine Baulast für die südseitig auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude eingetragen, deren Status als Grenzbebauung dann im Einvernehmen aufgehoben wird. Die geplante Zufahrt zum eingeschränkten Gewerbe als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ermöglicht auch den Zugang zu den Grundwassermessstellen.

Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser an der Herbert-Jensch-Straße werden über die Grüne Gasse an die Herbert-Jensch-Straße angebunden, um Konflikte mit der bestehenden Straßenbahnhaltestelle zu vermeiden.

Der Verkehr aus dem Wohnquartier wird voraussichtlich keine wesentliche Mehrbelastung im Kfz-Verkehr auf der Herbert-Jensch-Straße erzeugen.

Ruhender Verkehr

Es werden ausreichend Pkw-Stellplätze auf den Grundstücken (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder)) geschaffen. Die Erschließung wird störungsfrei für die umliegenden Siedlungsbereiche der Stadt bewerkstelligt.

5.3 Technische Infrastruktur

Stellungnahme der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren):

Trink- und Schmutzwasser

„Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser ist in Abhängigkeit der vorgesehenen Anschlusswerte über die vorhandenen Anlagen in der Herbert-Jensch-Straße grundsätzlich möglich. Zur Erschließung der einzelnen Parzellen sind im Auftrag des Investors innerhalb der Erschließungsstraßen entsprechende Versorgungsleitungen, einschl. Hausanschlüsse bis 1 m auf die vorgesehenen Grundstücke zu errichten.

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch den Investor innerhalb der Erschließungsstraßen eine neue Schmutzwasser-Freigefällekanalisation mit zentraler Anbindung an die Anlagen im Bereich Radweg Am Winterhafen (Schacht 69033117) zu errichten. Aufgrund der wiederkehrenden Überlastungen der Mischwasserkanalisation bei Starkregenereignissen muss die neue Anbindung oberhalb des Rohrscheitels des vorhandenen Kanals erfolgen. Die herzustellenden Grundstücksanschlüsse enden 1 m auf den geplanten Parzellen mit einem Übergabeschacht (Uponal DN400). Die Einleitung von Regen- oder Drainagewasser in die Schmutzwasseranlagen ist grundsätzlich nicht gestattet.

Die FWA mbH erklärt sich grundsätzlich bereit, die durch den Investor errichteten Trink- sowie Schmutzwasseranlagen innerhalb der Privatstraßen zu übernehmen.

Bedingungen hierfür sind:

- die Erschließungsplanung wird im Auftrag des Vorhabenträgers durch ein Fachbüro erstellt und mit der FWA abgestimmt
- die Anlagen werden nach den technischen Vorgaben der FWA mbH im Auftrag des Vorhabenträgers errichtet
- innerhalb der Privatstraßen werden Leitungsrechte im Grundbuch zu Gunsten der FWA vor Baubeginn gesichert

- die Erreichbarkeit der Anlagen ist jederzeit ohne Einschränkungen mit PKW und LKW zu gewährleisten, d. h. keine Absperrungen der Zuwegungen durch Poller/Schranken etc.
- die Übernahme erfolgt kostenfrei auf Grundlage einer abzuschließenden Übertragungsvereinbarung

Bis dahin kann die gesicherte Ver- und Entsorgung der geplanten Parzellen über direkte Anschlüsse an die öffentlichen Anlagen der FWA nicht bestätigt werden.“

Löschwasser

Die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der FWA mbH in der Herbert-Jensch-Straße ist in einem Umfang von $Q > = 96 \text{ m}^3/\text{h}$ bei einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung über einen Zeitraum von 2 Stunden möglich.

Regenwasser

Regenwasseranlagen der FWA mbH sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die vorhandenen umliegenden Mischwasserkanäle ist aus Kapazitätsgründen ebenfalls nicht möglich. Da auch die Verbringung vor Ort aufgrund der Lage und Baugrundsituation eher nur eingeschränkt möglich sein wird, ist die Ableitung in den Winterhafen zu untersuchen. Ca. 23 m nördlich des Schachtes 69033117 (südlich Grundstück WSA) befindet sich ein altes Auslaufbauwerk. Ggf. kann diese Einleitstelle wieder aktiviert werden. In diesem Fall ist eine Freigefällekanalisation mit entsprechenden Grundstücksanschlüssen (bis 1 m auf die geplanten Parzellen mit einem Übergabeschacht Uponal DN400) zu errichten. Vor dem Auslauf ist eine Sedimentationsanlage einzuplanen. Die Übernahme der Anlagen ist unter den oben genannten Voraussetzungen analog Schmutzwasser möglich. Straßenbegleitende Sickermulden bzw. Rigolenanlagen werden nicht durch die FWA mbH übernommen bzw. betreut. Sämtliche Grundstücksanlagen sind generell im Trennsystem anzulegen.

Baumpflanzungen

Für die Erstellung des Bebauungsplanes ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand von 2,50 m möglich sind. Abstände unter 2,50 m sind nicht zulässig.

Ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Ende der Privatstraße 2 zum Oder-Neiße-Radweg wird zugunsten der FWA mbH festgesetzt, grundbuchlich gesichert und im städtebaulichen Vertrag verankert. Der genaue Vertragsinhalt ist mit der FWA mbH abzustimmen. Auf der östlichen Seite ist eine Einzäunung zulässig. Auf der westlichen Seite ist der Trassenstreifen offen zu gestalten. Alternativ ist ein entnehmbarer Zaun (z. B. gesteckt) zu installieren. Der Trassenstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, kann jedoch als Parkfläche befestigt werden.

Im Bereich der später privaten Parzelle (einschl. Böschung und Grünstreifen) sind keine Schächte vorzusehen. Somit ist ein Schacht in der Privatstraße und der nächste Schacht im öffentlichen Bereich entlang der Oder anzuordnen. Die notwendige Sedimentationsanlage ist im öffentlichen Bereich östlich des Radweges anzuordnen. Die Detailplanung ist mit der FWA abzustimmen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt zum bestehenden Schacht 69033117 östlich des Radweges.

Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Winterhafen werden entsprechende Reinigungs- und Abscheideanlagen eingeplant. Die wasserrechtlichen Belange zur Einleitung in den Winterhafen wurden mit der Stadt, der FWA mbH und mit dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt (WSA) positiv vorabgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird in der Phase der Genehmigungsplanung beantragt.

Die weiteren Hinweise zu Hausanschlüssen, zu Mindestabständen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Bäumen etc. werden bei der Genehmigungsplanung beachtet.

Der Entwurf wurde dahingehend korrigiert.

Der korrigierte VEP wurde der FWA im März 2022 erneut zur Prüfung vorgelegt. Mit E-Mail vom 04.04.2022 wurde dem Entwurf zugestimmt: „Nach Abstimmung mit der Stadt Frankfurt (Oder) [...] stimmen wir der dargestellten Kompromisslösung als Einzelfallentscheidung zu.“

Wärmeversorgung - Fernwärme

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgungssatzung. In Abhängigkeit von der zu erwartenden Bebauung können die Stadtwerke die Versorgungsmöglichkeit mit Fernwärme prüfen und bei entsprechender Wirtschaftlichkeit eine Versorgung anbieten. Anstelle von Fernwärme sind die Stadtwerke auch bereit nach quartiersbezogenen Alternativlösungen zu suchen. Beispielsweise wäre das die Nutzung von Erdwärme oder Oberflächengewässern in Verbindung mit einem Niedertemperaturnetz und dezentralen Wasser/Wasser-Wärmepumpen. Die baurechtlichen Erfordernisse aus dem erforderlichen Einsatz Erneuerbarer Energien werden in der Genehmigungsplanung geprüft. Eine Versorgung mit Erdgas als Energieträger ist ausgeschlossen.

Gasversorgung:

Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Technischer Netzbetrieb/ Netzplanung Gas (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren, gekürzt):

„Im Plangebiet des VBP-31-003 kann je nach territorialer Entwicklung das Erdgasnetz erweitert werden um neue Netzanschlüsse herstellen zu können. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit den „Ergänzenden Bedingungen“. Neu zu verlegende Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d.h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sind alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie die Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können (Empfehlung: Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster). [...]“

Elektroversorgung und Kommunikationsmedien, Telekommunikation:

Die innere Erschließung des Plangebietes ist mit der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) und den entsprechenden Versorgungsträgern abzustimmen. Zur Versorgung der zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger müssen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet rechtzeitig schriftlich angezeigt bzw. beantragt werden.

Fahrleitungsmaste und Versorgungskabel der Straßenbahn

Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (Frühzeitige Beteiligung zum Planverfahren):

„Während Baumaßnahmen müssen die Fahrleitungsmaste im Gehwegbereich, inklusive das Tragwerk, geschützt werden. Ein Versetzen der Maste zu Lasten der SVF wird nicht erfolgen. Versorgungskabel im Bereich des Gehweges sind nicht vorhanden. Baustelleneinrichtungen etc. dürfen den Straßenbahnbetrieb nicht beeinflussen.“

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Die Grünflächen hinter den Gärten (G2) werden als private Grünflächen festgesetzt. Es werden Pflanzbindungen textlich spezifiziert. Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Vorgärten getroffen. Die aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht zu bebauende Fläche wird als Fläche für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dort werden in einer textlichen Festsetzung alle erforderlichen artenschutzrechtlichen Belange eingetragen. An den Planstraßen 1 und 2 auf den privaten Grundstücken im Bereich der Vorgärten werden Bäume festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt textlich, um keine Georeferenz auf dem Plan zu erzeugen. Damit können die Zufahrten und Belange der Belichtung der Gebäude noch gut berücksichtigt werden. Hier sollen kleinkronige Bäume gepflanzt werden, z.B. Zierobst, was dem Straßenraum einen speziellen Charakter verleiht. Am Radweg und zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine 5 m breite Hecke vorgesehen. Heckenpflanzungen können ebenso zur Kompensation von notwendigen Ersatzpflanzungen aus Fällgenehmigungen anerkannt werden. In der Grünordnungsplanung werden Belange des Artenschutzes auf den privaten Grundstücken entsprechend festgesetzt.

Der Straßen- und Landschaftsraum wird mit seinen Blickbeziehungen erhalten und aufgewertet. Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Bereich, an der Ostseite und an der südlichen Verbindung Grüne Gasse werden geplant. Baumpflanzungen auf den seitlichen Flächen komplettieren die städtebauliche Freiflächenplanung (siehe Umweltbericht).

Im neuen nördlichen Grünbereich wird eine Zuwegung zum Gewerbestandort angelegt, um die verbleibenden Grundwassermessstellen auch mit einem Kraftfahrzeug anfahren zu können. Die geplante private Grünfläche (G1) wird nicht öffentlich zugänglich sein. Hier soll auch ein neuer Wall zum nördlich angrenzenden Grundstück (ehemals VEB Rationalisierung) entstehen, um die teilweise abzutragenden östlichen Aufschüttungen zu kompensieren.

5.5 Sonstiges

Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes ist in der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben Folgendes zu berücksichtigen:

- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Plangebiet,

- Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr. Die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Gemäß Stellungnahme der FWA mbH aus der frühzeitigen Beteiligung, ist die Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der FWA mbH in der Herbert-Jensch-Straße möglich (siehe Löschwasser). Entsprechende Löschwasserentnahmestellen sind in der baurechtlich geforderten maximalen Entfernung zu den geplanten Gebäuden im Geltungsbereich anzuordnen.

5.6 Hochwasserschutz

Mit einer Geländeaufschüttung bis zu einer Höhe von 2,00 m, soll im Bereich der Wohngebiete zum einen der Hochwasserschutz und zum anderen eine Bodenverbesserung der belasteten Bereiche erzielt werden. Die östlichen Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sollen bis auf eine durchschnittliche Höhe von ca. 24,50 m aufgeschüttet werden, um sowohl bodentechnische Verbesserungen zu erhalten als auch einer Überflutung durch Hochwasser vorzubeugen. Die Gewerbefläche wird auf 23,50 m aufgeschüttet.

Die geplante Bebauung wird damit oberhalb der 100- und 200-jährigen Hochwasserstände angelegt, so dass zukünftig kein Bedarf an Hochwasserschutzanlagen in Zuständigkeit des Landes entsteht. Teile des Geltungsbereichs bleiben als Retentionsraum für Hochwasser erhalten.

Die Aufschüttung wird zu den nördlichen Grünflächen, zur Grünen Gasse und zum Oder-Neiße-Radweg auf das bestehende Geländeniveau abgebösch. Vorabstimmungen mit dem Umweltamt (Untere Bodenbehörde und Untere Wasserbehörde) wurden dazu durchgeführt. Nach der Geländeaufschüttung werden alle Flächen für Einfamilienhäuser noch einmal, als Voraussetzung für den Erhalt der Unbedenklichkeitsbescheinigung, beprobt. Weitere Abstimmungen dazu werden in der Phase der Genehmigungsplanungen mit den Behörden durchgeführt. Der Verlauf der Hochwasserlinie wird in der Planzeichnung vor der geplanten Geländeaufschüttung dargestellt (Daten vom LfU vom Dezember 2019). Auf dieser Basis wurde der verlorengelassene Retentionsraum ermittelt. Dieser soll durch geeignete Maßnahmen aus der Managementplanung im Hochwasserbereich der Oder umgesetzt werden. In Abstimmung mit der uNB, dem Gebietsbetreuer der nördlichen Oderwiesen, wurde eine Maßnahme zur Vertiefung von Rotbauchunkenhabitaten benannt, wie diese auch im Managementplan (Maßnahme W118) enthalten ist.

Erhaltungsgebot gemäß § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Durch die untere Wasserbehörde wird gefordert, dass die Stadt in der Abwägung den Allgemeinwohlgrund für die städtische Nutzung des Gebietes über die Gemeinwohlaufgabe HW-Schutz stellt. Das Erfordernis der Inanspruchnahme der Retentionsfläche ist schon mit dem alten B-Plan vorhanden (GRZ 0,8). Weiterhin sind die Nachnutzung von Brachen und die Innenentwicklung deutliche gesellschaftliche Ziele. Die Stadt hat sich dazu bereits im Jahr 2014, bestätigt durch die Stadtverordnetenversammlung, zu einem konkretisierten Entwicklungskonzept für den südlichen Bereich des Winterhafens (Arge Winterhafen Frankfurt (Oder)), mit Baulückenschließungen entlang der Herbert-Jensch-Straße und Quartierbebauung mit Wohngebäuden im Geltungsbereich, positioniert (siehe auch positive Stellungnahme der Landesentwicklung). Dabei wurde auch festgestellt, dass Aufschüttungen erforderlich sind.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)

Auf die erhöhten Anforderungen für Bauen in HW-Risikogebieten (siehe Hochwasser-Fibel) wird hingewiesen. Diese Anforderungen sind bei der Genehmigungsplanung zu beachten.

Die Umgrenzung vom Risikogebiet der Oder i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG (Hochwasserlinien HW100 und HW200) wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

6 PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
Im Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO, Urbane Gebiete (MU) nach § 6a BauNVO und ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Textfestsetzung 1.a):

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen stehen dem beabsichtigten städtebaulichen Charakter eines Einfamilienhausgebietes im Übergang zum angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum und den Erholungsflächen des Winterhafens, der Oder und dem Oder-Neiße-Radweg entgegen und sollen somit ausgeschlossen werden. Die festgesetzte Einschränkung dient der Sicherung der beabsichtigten Wohnqualität auch in den angrenzenden Wohngrundstücken. Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr erzeugen, einen zusätzlichen Flächenverbrauch generieren oder in der Nacht Störungen verursachen könnten, werden damit ausgeschlossen.

Textfestsetzung 1.b):

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen dem beabsichtigten Vorhaben als ruhige Wohnanlage sowie den in der Begründung zur Festsetzung 1.a) genannten Standortqualitäten entgegen und sollen somit ausgeschlossen werden.

Textfestsetzung 1.c):

Im Urbanen Gebiet (MU) ist die allgemein zulässige Nutzung nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die Urbanen Gebiete wurden festgesetzt, um die entlang der Herbert-Jensch-Straße beabsichtigte Mehrfamilienhausbebauung mit einer erforderlichen GRZ von 0,8 zu ermöglichen. Die oben genannten, nach BauNVO im Urbanen Gebiet (MU) allgemein zulässigen Nutzungen stehen dem beabsichtigten Nutzungsziel, der Einordnung von Wohngebäuden auf flächenmäßig stark begrenzten Baufeldern mit direkt angrenzenden Einfamilienhausstrukturen entgegen. Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr erzeugen, einen zusätzlichen Flächenverbrauch generieren oder in der Nacht Störungen verursachen könnten, werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Textfestsetzung 1.d):

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Begründung:

Die nach BauNVO im MU ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen stehen dem beabsichtigten Vorhaben als ruhige Wohnanlage sowie den in der Begründung zur Festsetzung 1.c) genannten Standortqualitäten entgegen und sollen somit ausgeschlossen werden. Mit der ruhigen Wohnlage sind insbesondere die nach Osten ausgerichteten Schlafräume der geplanten Häuser an der Herbert-Jensch-Straße und die geplante Einfamilienhausbebauung im Wohngebiet gemeint.

Die inzwischen schon im Bau befindliche Mehrfamilienhaus-Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße beruht noch auf dem Vorläufer B-Plan BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“, der dort Mischgebiete und im hinteren, östlichen Bereich Gewerbegebiete vorgesehen hatte. Die ruhige Wohnlage ist insbesondere auf die Abwendung von dieser Gewerbenutzung ausgerichtet.

Textfestsetzung 1.e):

*Im Gewerbegebiet GE₆ sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO - Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
sowie die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.*

Begründung:

Die Fläche wird auf Grund ihrer Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit dieses Gewerbegebietes (Baufeld GE_a) resultiert aus der besonderen Lage in der Grünfläche am Oder-Neiße-Radweg, sowie aus den benachbarten Wohnungsbaustandorten und zum Landschafts- und Erholungsbereich Oderufer.

Die getroffenen Einschränkungen sollen dabei die beabsichtigte Gewerbenutzung sichern. Die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes soll vorwiegend der Errichtung der vom Vorhabenträger auf seiner Fläche geplanten kleinen Unterstellhalle für Baugeräte aus seinem Gewerbe dienen. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf nicht wesentlich störendem Gewerbe, da diese Flächen an Wohnstandorte grenzen. Bei einer erheblich zunehmenden Geräuscheinwirkung durch Lieferverkehr auf dem Zufahrtsweg und den Planstraßen im Wohngebiet durch die nach BauNVO in einem Gewerbegebiet sonst zulässigen Nutzungen würden immissionsschutzrechtliche Belange berührt. Die festgesetzten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität in den benachbarten Gebieten. Die angrenzenden Wohngebiete und besonders die Grüne Gasse sollen von zusätzlichem Anliefer- und Transportverkehr freigehalten werden.

Bei Einhaltung dieser Einschränkungen entstehen keine Gefahren, erheblichen Nachteile und erheblichen Belästigungen für die umliegenden zum Teil auch denkmalpflegerisch schutzwürdigen Gebäude.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie durch die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß bestimmt. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich jeweils auf die Höhe der angrenzenden vorhandenen oder geplanten Verkehrsfläche im Mittel.

Planfestsetzung GRZ:

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Mit der expliziten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird der Lage am Landschaftsraum Rechnung getragen, eine höhere Flächenversiegelung verhindert und das Kompensationserfordernis vermindert.

Planfestsetzungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet werden drei Vollgeschosse, eine Traufhöhe von 7 m und eine Firsthöhe von 10 m jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse und der Wegfall von bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorgaben ermöglichen alle Hausgrößen, Gebäude- und Dachformen. Ausschlaggebend für die Gestaltung der Gebäude sind die festgesetzte maximale Traufhöhe von 7 m, die maximale Firsthöhe von 10 m und die Begrenzung auf 3 Geschosse. Damit sind maximal 2 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss möglich. So können in Verbindung mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern bei geringer Gebäudegrundfläche und einem geringen Flächenverbrauch anspruchsvolle Wohnformen und eine höhere Wohndichte erzielt werden. Der städtebauliche Übergang zum durchgrünten Bereich des Winterhafens bleibt mit der trotzdem offenen Bebauung gewahrt.

Planfestsetzungen:

Im Urbanen Gebiet (MU) werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß, eine Traufhöhe von 7,0 bis 9,5 m als Mindest- und Höchstmaß und eine Firsthöhe von 11,0 m als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die maximale Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzte Traufhöhenbereich erfordern eine Gebäudekubatur die den Forderungen aus dem Umgebungsschutz der umgebenden Baudenkmale entspricht. Damit sind minimal 2 und maximal 3 Vollgeschosse möglich. Mit der maximalen Traufhöhe von 9,5 m und der maximalen Firsthöhe von 11,0 m sind die im MU festgesetzten Dachformen Satteldach oder Walm-dach mit einer Dachneigung von maximal 20 % möglich. So können in Verbindung mit der geforderten Baulinie einfache zurückhaltende Neubauten realisiert werden, die sich den vorhandenen denkmalgeschützten Wohngebäuden unterordnen und gleichzeitig den Übergang zu den gegenüberliegenden 3- und 4-geschossigen Gründerzeithäusern schaffen. Außerdem wird eine wirtschaftliche und nachhaltige Wohndichte erzielt. Der städtebauliche Übergang zum durchgrünten Bereich des Winterhafens bleibt mit der östlich angrenzenden offenen Einzel- oder Doppelhausbebauung gewahrt.

Planfestsetzungen:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet wird ein Vollgeschoss, eine Traufhöhe von 4 m und eine Firsthöhe von 6 m jeweils als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:

Die Eingeschossigkeit, die maximale Traufhöhe von 4 m, die maximale Firsthöhe von 6 m ermöglichen eine niedrige Gewerbehalle mit flachgeneigtem Sattel- oder Pultdach. So führt der Gewerbebau in Verbindung mit der geringen Gebäudegrundfläche zu einem geringen Flächenverbrauch, bleibt zurückhaltend in der privaten Grünfläche und in der Lage neben dem Oder-Neiße-Radweg und dem Winterhafen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Planfestsetzungen:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf die Einfügung in den bestehenden Stadtraum und auf den Schutz des an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Landschaftsbildes.

Die städtebauliche Grundform der Straßenbebauung wird mit Baufenstern, bestehend aus Baugrenzen, definiert. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Doppelhäusern kann bei geringer Gebäudegrundfläche eine höhere Wohndichte und damit ein nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen erzielt werden.

Planfestsetzungen:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhäuser zulässig. Es sind Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf die Einfügung in die Grünfläche und auf den Schutz des an den Geltungsbereich östlich angrenzenden Landschaftsbildes ab. Das kompakte kleine Unterstellgebäude fügt sich zurückhaltend in die vorwiegend eingeschossigen Gewerbebauten auf der Ostseite des Oder-Neiße-Radweges ein.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Siehe Umweltbericht

6.2.2 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Siehe Umweltbericht

6.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.3.1 Verkehrsflächen

Planfestsetzung:

Im Geltungsbereich sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Begründung:

Mit der Festsetzung werden auf dem privaten Grundstück die öffentlichen Erschließungsfunktionen gesichert. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (E) dient der Sicherung der Zufahrt zu den Grundwassermessstellen und der eingeschränkten Gewerbegebietsfläche. Die Grüne Gasse ist im östlichen Abschnitt auch als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) festgesetzt. Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung (G / R) dient der Sicherung der öffentlichen Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planfestsetzung:

Im Geltungsbereich sind Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsunternehmen (FWA) festgesetzt:

Begründung:

Für die Privatstraßen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit (Müllentsorgung, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr, Versorgungsunternehmen) grundbuchlich zu sichern. Die Abstandsflächen der südlich geplanten Wohngebäude (Um- und Ausbau der vorhandenen leerstehenden, südseitig auf der Grundstücksgrenze stehenden Gebäude für Wohnnutzung) sind auf die Grüne Gasse als Baulast einzutragen, damit deren Status als Grenzbebauung aufgehoben werden kann.

6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

6.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textfestsetzung 2.c):

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wohngebiet WA3 - Fläche G3 - soll eine mindestens einreihige geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 3 m angelegt werden. Vorhandene bzw. aus anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Gehölzpflanzungen an der östlichen Grenze des Plangebiets dienen dazu, das Wohngebiet und die Aufschüttungen harmonisch in das Landschaftsbild einzuordnen und gleichzeitig Lebensraum zur Kompensation von verloren gegangenem Lebensraum für gehölzbewohnende Arten anzubieten. Die Vorgabe der Mindesthöhe ist notwendig, um die notwendigen städtebaulichen Wirkungen erreichen zu können. Die Vorgabe einer geschlossenen Pflanzung schafft das Bild einer frei wachsenden Hecke. In diesen Bereichen können auch Bepflanzungen aus Festsetzungen für das Wohngebiet realisiert und angerechnet werden.

Textfestsetzung 2.d):

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Wohngebiet WA1 - Fläche G4 - soll eine mindestens einreihige geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 3 m angelegt werden. In einem Pflanzabstand untereinander von höchstens 8 m sind in beiden Teilflächen mindestens 12 klein- bis mittelkronige Laubbäume (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm) in einer Reihe zu pflanzen. Vorhandene bzw. aus anderen Festsetzungen zu pflanzende Bäume und Sträucher können angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Gehölzpflanzungen zwischen dem Urbanen Gebiet und dem Wohngebiet dienen der Abgrenzung zwischen beiden Gebieten und bilden damit eine wichtige städtebauliche Komponente. Gleichzeitig kann damit entsprechender Lebensraum ersetzt werden, der im Zuge der Freimachung verloren gegangen ist. Der Baumbestand soll die städtebauliche Gliederung der Gebiete unterstützen und damit wichtige Teilräume im Gebiet schaffen.

6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Textfestsetzung 2.b):

Auf den privaten Grünflächen (G2) mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist je angefangene 200 m² Grünfläche ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) zu pflanzen. Der Anteil an mit Gehölzen bepflanzten Flächen muss mindestens 30 % betragen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden. (§ 9 Abs. 1 Nummer 25a BauGB)

Begründung:

Mit der Festsetzung von Pflanzungen auf den privaten Grünflächen soll ein Mindestanteil an Bäumen und Gehölzpflanzungen im Plangebiet gesichert werden, die für das Ortsbild des Baugebietes und den Artenschutz von Bedeutung sind (Vermeidung von reinen Rasengärten ohne Gehölze).

6.5 Festsetzungen der Eingriffsregelung

6.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Textfestsetzung 2.a):

Auf den Grünflächen mit Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (G1) wird Folgendes festgesetzt:

Sukzessionsfläche - dieser Bereich wird vorrangig für die gelenkte Sukzession mit dem Ziel von strukturreichen Gras - und Staudenfluren ergänzt, durch kleinflächige Laubgebüsche mit vereinzeltem Baumbestand festgesetzt, Reptilienschutz - die vorhandenen Aufschüttungen am östlichen Rand des Plangebiets sind zu erhalten und sollen durch ergänzende Strukturverbesserungen auf der Fläche, unter anderem durch weitere partielle Aufschüttungen mit einer Gesamtlänge von mindestens 30 m mit südlich bis westlich ausgerichteten Böschungen ergänzt werden. In diesem Bereich sind Pflegemaßnahmen zur Beseitigung von aufkommenden Gehölzen jährlich durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nummer 20 BauGB)

Begründung:

Nach Rückbau der ursprünglich vorhandenen industriellen bzw. gewerblichen Bebauung haben sich auf den frei gewordenen Flächen unterschiedliche Pflanzengesellschaften entwickelt, die Lebensraum für teilweise besonders und streng geschützte Arten gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz bieten. Die Lebensräume sind im Verlauf einer für die Standorte typischen Sukzession entstanden. Die Sukzession soll am Standort weiter verlaufen, um naturnahe Entwicklungen auch weiterhin zu ermöglichen. Zur Vermeidung einer Verbuschung soll durch regelmäßige Pflegemaßnahmen eine gelenkte Sukzession erfolgen, bei der insbesondere Gehölzbestand entnommen werden soll und bei starkem Zuwachs auch die Gras- und Staudenfluren maximal einmal im Jahr im Herbst gemäht werden sollen. Das Mähgut soll vom Standort entfernt werden. Für den Schutz der im Plangebiet vorhandenen Zauneidechsen als streng geschützte Art, sollen weitere Strukturen mit besonnten Böschungen und Altholz-Haufen vorzugsweise am nördlichen Rand des Plangebiets entstehen, die jedoch durch jährliche Pflegemaßnahmen von Gehölzaufwuchs freigehalten werden müssen, damit diese Strukturen ihren Wert für die Zauneidechsen behalten. Es sollen Strukturen mit einer gesamten Böschungslänge von mindestens 30 m vorzugsweise in südlicher bis westlicher Ausrichtung hergestellt werden. Diese Maßnahme dient der Kompensation von verlorengehenden Reptilien-Lebensräumen im Bereich der geplanten Wohngebiete.

6.5.2 Zuordnungsfestsetzungen

Textfestsetzung 2.h):

Auf dem Flurstück Gemarkung Frankfurt (Oder) Flur 1 Flurstück 419 außerhalb des Plangebiets, ist vorab oder zeitgleich mit den Aufschüttungen im Retentionsraum innerhalb des Plangebiets neuer Retentionsraum von mindestens 1.700 m³ durch entsprechende Abgrabungen herzustellen. Der neu zu schaffende Retentionsraum ist das Volumen in den Abgrabungen zwischen der Oberkante Gelände und dem sich ausbildenden, mit dem Grundwasser korrespondierenden Wasserspiegel. Der Retentionsraum soll so gestaltet werden, dass er als Lebensraum für die Rotbauchunke bereitgestellt werden kann. Die Tiefe darf maximal 1,5 m betragen, die Ufer sind flach auszubilden (gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16b).

Begründung:

Gemäß wasserrechtlichen Bestimmungen muss Retentionsraum, der z. B. durch bauliche Maßnahmen verloren geht, in mindestens gleicher Dimension wiederhergestellt werden. In Verbindung mit den Forderungen zur Herstellung von hochwassersicheren Wohngrundstücken wird durch diese Festsetzung abgesichert, dass der dadurch verlorengehende Retentionsraum in den nördlichen Oderwiesen gebietsnah in gleicher Dimension wieder zur Verfügung gestellt wird. Es wird davon ausgegangen, dass die durchschnittlichen Grundwasserstände in den nördlichen Oderwiesen recht hoch sind und sich in dem neu zu schaffenden Retentionsraum (Vertiefung für die anzulegenden Rotbauchunkenhabitate) ein dauerhafter Wasserspiegel einstellen wird. Darum bemisst sich der neu zu schaffende Retentionsraum zwischen der Oberkante Gelände und dem sich ausbildenden, mit dem Grundwasser korrespondierenden Wasserspiegel. Das dauerhafte Wasservolumen wird nicht als Ausgleich für den im Plangebiet verlorengehende Retentionsraum angerechnet.

Die Maßnahme entspricht den Vorgaben der FFH-Managementplanung zur Herstellung von Rotbauchunken-Gewässern im Überschwemmungsgebiet der Oder in den nördlichen Oderwiesen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder) und kann diesbezüglich entwickelt werden. Die Maßnahme befindet sich in einem Naturschutzgebiet und einem FFH-Gebiet und ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.6 Festsetzungen der Grünordnung

Textfestsetzung 2.e):

In den Wohngebieten WA2 und WA3 sind begleitend zu den Planstraßen 1 und 2 mindestens folgende Bäume zu pflanzen:

- *Planstraße 1 - 15 Bäume der Baumart Stadtbirne (*Pyrus calleryana* 'Chanticleer')*
 - *Planstraße 2 - 13 Bäume der Baumart Vielblütiger Apfel (*Malus floribunda*)*
- der Pflanzqualität 10-12 cm Stammumfang mit einem durchschnittlichen Abstand untereinander von 12 m unter Berücksichtigung von Grundstückszugängen und -zufahrten. Der Abstand zur Straße soll einheitlich auf allen Grundstücken 1,5 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung:

Die Baumpflanzungen können zur Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand angerechnet werden und dienen insbesondere der städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums. Damit kann eine individuelle Gestaltung des Straßenraums mit einem guten Wiedererkennungswert gesichert werden und dient damit einer verbesserten Orientierung innerhalb des Plangebiets. Die Festsetzung der Baumart dient dazu, auf den privaten Baugrundstücken den Charakter einer einheitlichen Pflanzung abzusichern, um im Straßenraum als Baumreihe zu wirken.

Textfestsetzung 2.f):

*Im Bereich der Grünfläche nördlich der Planstraße „Grüne Gasse“ und dem weiterführenden Geh- und Radweg sind an den dargestellten Standorten 23 Bäume der Baumart Ulme (*Ulmus* ‚New Horizon‘) in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang als Hochstamm mit einem Abstand untereinander von 8 m als straßen- und wegebegleitende Baumreihe mit einem einheitlichen Abstand zur Straße bzw. dem Weg zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)*

Begründung:

Die Baumpflanzungen können zur Kompensation von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand angerechnet werden. Sie dienen vorrangig der Schaffung einer sehr individuellen Qualität mit einem hohen Wiedererkennungswert und sollen durch die optisch räumliche Enge zwischen der vorhandenen Grenzbebauung und der Baumreihe das Thema der „Grünen Gasse“ gestalterisch betonen. Weiterhin können durch die Baumpflanzungen die in Folge der Freimachung des Standortes verloren gegangenen Lebensräume der Großgehölze neu geschaffen werden.

Textfestsetzung 2.g):

Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken in den Wohngebieten (WA1 bis WA3) muss mindestens 20 % betragen. Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen zu begrünenden Flächen des Grundstückes nicht überschreiten. Die Anlage von Schottergärten ist unzulässig. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung:

Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von vielfältigem Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich gartenbaulich genutzter Flächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich artenarme Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem angestrebten Ortsbild entgegensteht. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück angerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen). Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sollen überwiegend Laubgehölze und überwiegend einheimische Nadelgehölze (Koniferen) zur Bepflanzung auf den zu begrünenden Grundstücksflächen in den Baugebieten verwendet werden. Der hohe zu sichernde Anteil einheimischer Laubgehölze ist außerdem für die Bereitstellung von artgerechtem Lebensraum analog dem aktuellen Bestand von entscheidender Bedeutung. Der Anteil an Vegetationsflächen ist für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von enormer Bedeutung, sodass mit dem Verbot von Schottergärten abgesichert wird, dass eine Mindest-Biodiversität, die für Wohngebiete typisch ist, auf der Basis des Vegetationsflächenanteils erwartet werden kann. Eine hohe Biodiversität wirkt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entgegen, was den Vorgaben des Baugesetzbuches und des Naturschutzgesetzes entspricht.

Beispielhafte Ermittlung der zu begrünenden Flächen:

Bei klein- und mittelkroniger Bäumen, die auf dem Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m² angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30 m² angerechnet werden. Für ein 500 m² großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,4 (ohne Einschränkung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 300 m² zulässig (200 m² entsprechend GRZ 0,4

und max. 50% Überschreitung dieser Fläche = 100 m² durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO). Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 200 m². Davon sind gem. der Festsetzung 100 m² des Grundstückes (20 % von 500 m²) mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen, es verbleiben 100 m² für sonstige Grünflächen. Bei Bepflanzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von mind. 2,5 m (typisch für eine freiwachsende Hecke) sind das schon 50 m². Kommen ein oder zwei (Obst-)Bäume und eine Vorgartenbepflanzung hinzu, ist damit die geforderte Begrünung erreicht.

6.7 Festsetzungen nach Landesrecht

6.7.1 Örtliche Bauvorschrift

Planfestsetzungen:

Im Urbanen Gebiet sind Sattel- oder Walmdächer für die Bebauung südlich des bestehenden denkmalgeschützten Wohnhauses Herbert-Jensch-Straße 10 festgesetzt.

Begründung:

Die geplanten Gebäude befinden sich in unmittelbarer Umgebung von geschützten Denkmälern, die durch neue Gebäude in Ihrem Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt werden dürfen. Dazu ist es erforderlich, dass sich die Kubatur neuer Gebäude der vorhandenen Bebauung unterordnet. Die Herbert-Jensch-Straße ist eine Vorstadtstraße, die hauptsächlich durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Die Denkmale tragen zu diesem Straßenbild entscheidend bei. Es ist daher wichtig, dass einerseits der Straßenverlauf eingehalten wird und andererseits die neuen Gebäude sich den Denkmälern unterordnen. Mit der Festsetzung der Dachformen soll die Einfügung der neuen Wohngebäude zwischen die Denkmale gesichert werden.

6.7.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 3.):

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 54 BbgWG). Eine konzentrierte Versickerung über Versickerungsanlagen, zum Beispiel über Versickerungsmulden, Rigolen-, Mulden-Rigolen- und Schacht-Versickerungsanlagen, ist nicht zulässig.

Begründung:

Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.“ Mit der Festsetzung soll der Grundstücksbezug hergestellt werden. Die Flurstücke 3, 5/1, 5/2, 31 und 38 der Flur 4 sind im Altlastenkataster enthalten.

Gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 WHG darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist. Wenn kein Nachweis der Kontaminationsfreiheit i. S. d. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2 Tab. 3.1 (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) für die v. g. Flurstücke vorliegt, ist durch eine Versickerung des gefassten Niederschlagswassers eine Mobilisierung der vorhandenen Schadstoffe nicht auszuschließen und somit eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit zu besorgen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in diesem Fall durch die uWB zu versagen. Auch in Hinblick auf § 1 Nr. 2 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung - Bbg-VersFreiV) ist es erforderlich, mittels Untersuchungen i. S. d. BBodSchV Anhang 2 Tab. 3.1 (Wirkungspfad Boden-Grundwasser) die Böden zu ermitteln, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Mulden würden zur gefassten Versickerung des Niederschlagswassers und der Mobilisierung der vorhandenen Schadstoffe führen und sind darum nicht zulässig.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

6.8.1 Bodendenkmale

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 Plangebiet 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. Sämtliche Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen vorab bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zuvor ist für jeden neuen Bodeneingriff die jeweilige Vorgehensweise - Kontrolle, Baubegleitung oder Ausgrabung usw. - abzuklären.

6.8.2 Einzeldenkmale

Zeichnerische nachrichtliche Übernahme Einzeldenkmale

Im zeichnerischen Teil sind die im Plangebiet derzeit vorhandenen Einzeldenkmale dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass neben dem Denkmalschutz auch der sich daraus jeweils ergebende Umgebungsschutz rechtlich zu beachten ist.

Die fünf Baudenkmäler im Einzugsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

1. Herbert-Jensch-Straße 6, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110097
2. Herbert-Jensch-Straße 10, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110205
3. Herbert-Jensch-Straße 12a, Fabrikantenvilla mit nördlicher Einfassungsmauer des Vorgartens, Obj.-Nr. 09110197
4. Herbert-Jensch-Straße 104, Verwaltungsgebäude der Dextrin- und Stärkefabrik C. A. Koehlmann, Obj.-Nr. 09110400
5. Herbert-Jensch-Straße 105, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110098

6.9 Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen

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

Im gesamten Bereich 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.

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).

Im Bereich des 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.

6.10 Hinweise

Hinweise ohne Normcharakter:

Hinweis 1:

Ein Teil des Plangebietes liegt in Bezug auf ein Hochwasser der Oder im Risikogebiet. Risikogebiete sind gemäß § 99 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz die 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:

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender Satzungen und Verordnungen:

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

"Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 02.03.2012

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

„Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt (Oder)“ (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997, geändert am 19.12.2001, Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder), Jahrgang 2002, Nr. 1 vom 23.01.2002

Hinweis 3:

Hinweise ohne Normcharakter zur Grünordnung

Hinweise zum Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz:

Im Plangebiet ist mit Vorkommen von Zauneidechsen zu rechnen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten ist daher bei der Unteren Naturschutzbehörde eine Bescheinigung eines Artspezialisten vorzulegen, dass durch eine fachgerechte Bestandserfassung bzw. Freimachung der jeweiligen Baustelle und durch deren bauzeitlichen Schutz durch eine fachgerechte Abgrenzung (Reptilienschutzzaun) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können. Auskünfte dazu sind bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Die Tiere können in jeweils zu schaffende, ausreichend dimensionierte Strukturverbesserungen auf der Fläche G1 im Bereich der Grünflächen mit Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Um eine Wiederbesiedlung der Baugebietsflächen mit gebäudebrütenden und anderen Arten zu ermöglichen, sind am Gebäude bzw. auf den Baugrundstücken Nist- und Quartierhilfen für Nischen- bzw. Halbhöhlenbrüter, Höhlenbrüter und Fledermäuse vorzusehen. Je Baugrundstück sind dabei je 500 m² Baugebietsfläche jeweils ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter, ein Kasten für Höhlenbrüter und eine Quartierhilfe für Fledermäuse fachgerecht am Gebäude oder in den Freiflächen einzuordnen. Bei Gebäuden mit einer Traufhöhe von mindestens 5 m ist je Wohneinheit mindestens 1 Nisthilfe für Mauersegler möglichst in zusammenhängenden Gruppen zu integrieren, dabei ist eine Einflughöhe von mindestens 5 m abzusichern.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

7.1.1. Anlass und Zielsetzung des Bebauungsplans

» Planänderung

Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder), aufgestellt 2003. Der aktuelle Geltungsbereich stellt eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans dar und ändert diesen entsprechend.

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

- entlang der Herbert-Jensch-Straße ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6
- zwischen Mischgebiet und Oder-Neiße-Radweg Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und 0,8
- im Bebauungsplan ist im Bereich der Gewerbegebietsflächen eine Fläche mit umweltgefährdenden Stoffen dargestellt
- am südlichen Rand des aktuellen Plangebiets ist eine Grünfläche mit einem geh und Fahrrecht für Radfahrer eingetragene Fläche enthalten.

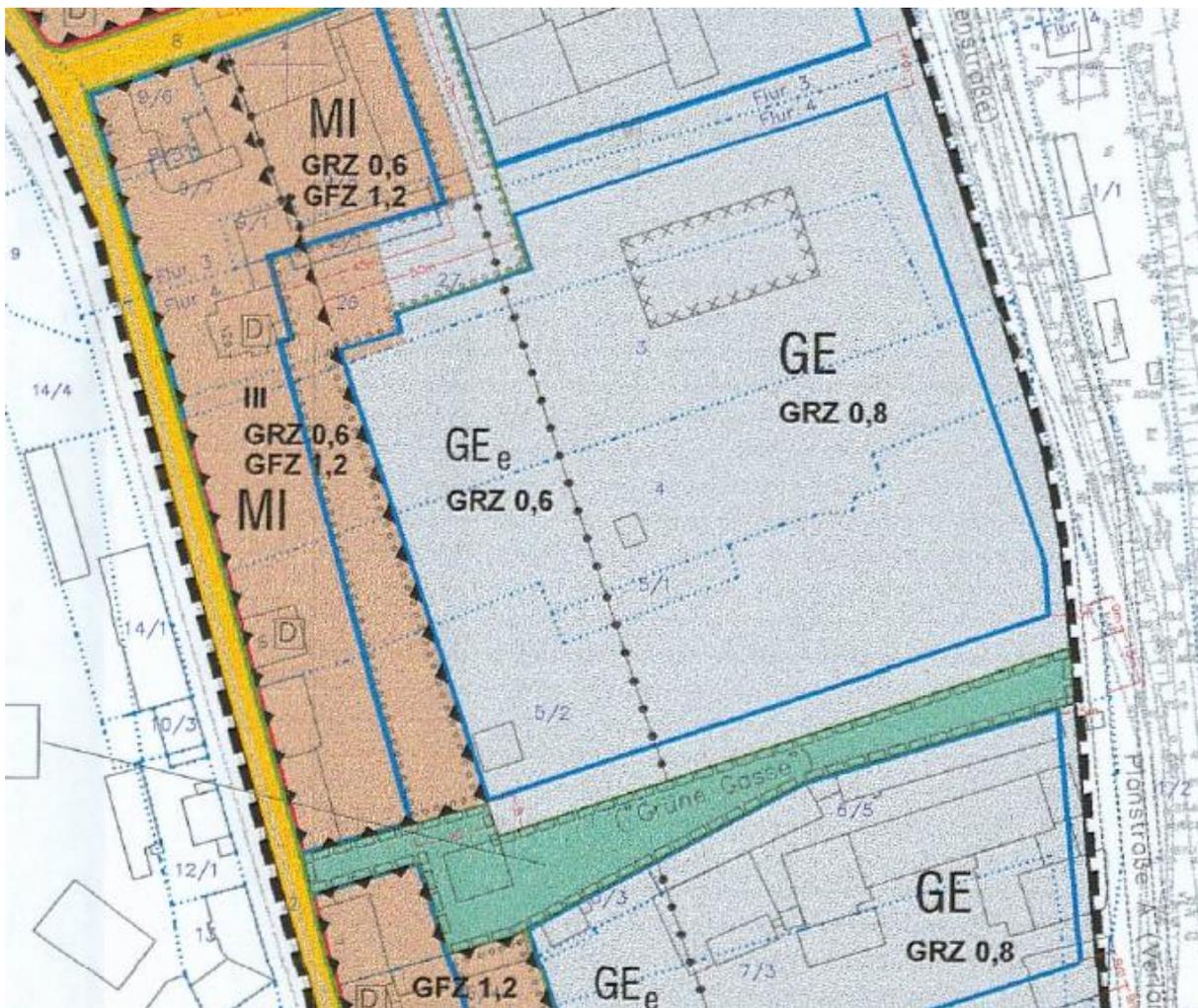


Abbildung: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans BP 08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße"

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Änderung des aktuellen Bebauungsplans, 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.

Aus der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" kann entnommen werden, dass durch die Erhöhung des Anteils an begrünten Flächen gegenüber dem Ausgangszustand bereits mit der aktuell genehmigten Planung gegenüber dem Ausgangszustand 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 verringert sich die Grundflächenzahl der Baugebiete, der Anteil der Grünflächen erhöht sich gegenüber dem genehmigten Planstand. Für den Biotop- und Artenschutz ergeben sich mit der Planänderung ebenfalls Aufwertungen u. a. durch die Festsetzung von Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, außerdem erhöht sich der Anteil an zeichnerischen Festsetzungen für Flächen mit Pflanzbindungen. Weiterhin werden textlich Baumpflanzungen in den Straßenträumen der Erschließungsstraßen festgesetzt, sodass sich gegenüber dem aktuellen Planstand der Grünanteil 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 geltenden Bebauungsplan führen wird.

» *Städtebauliche und naturschutzfachliche Ziele*

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt werden:

- Urbanes Gebiet entlang der Herbert-Jensch-Straße mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Wohngebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4,
- im nordöstlichen Teil des Plangebiets eingeschlossen von Grünflächen ein kleines Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- im nordöstlichen Viertel des Plangebiets Grünflächen mit Festsetzungen zu Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und mit Pflanzbindungen, wovon die Flächen mit Pflanzbindungen den Wohngebieten als Gartenflächen zugeordnet werden sollen,
- Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
- Pflanzbindungen im Bereich der Baugebiete und der Straßenverkehrsflächen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde die wichtige Grünstruktur „Grüne Gasse“, die eine Querbeziehung zwischen der Herbert-Jensch-Straße und dem Oder-Neiße-Radweg ermöglicht, in die Planung wiederum aufgenommen. Zur Betonung des Themas „Grüne Gasse“ werden an den inneren Erschließungsstraßen und insbesondere auch an der öffentlichen Querverbindung, die für Fußgänger und Radfahrer nutzbar sein soll, Baumpflanzungen festgesetzt. Sowohl das Urbane Gebiet als auch das Wohngebiet werden gegenüber den öffentlichen Nutzungen durch die Festsetzung von Gehölzpflanzungen abgegrenzt und optimal in das Orts- und Landschaftsbild eingeordnet. Die Einordnung des Gewerbegebietes in das Ortsbild erfolgt durch die Umgrünung mit den festgesetzten Grünflächen. Die Flächen, die sich im Bereich mit umweltgefährdenden Stoffen befinden und für eine Wohnnutzung ungeeignet sind, werden als Grünfläche ausgewiesen und sollen als Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entwickelt werden, hier insbesondere für die Einrichtung von Lebensräumen für besonders und streng geschützte Arten, die aktuell im Plangebiet Lebensraum gefunden haben.

Bei der Erschließungsplanung wurde darauf geachtet, dass insbesondere für den Fußgänger und den Radfahrer Verkehrsverbindungen auch mit den benachbarten Bauleitplänen ermöglicht werden.

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 nun im Bebauungsplan dargestellt.

Das Gebiet wurde seit dem 19. Jahrhundert als Industrie- und Gewerbegebiet unterschiedlich gewerblich und industriell intensiv genutzt. Die mit den ehemaligen Flächennutzungen entstandenen Altlasten wurden bereits zu großen Teilen saniert, aktuell noch belastete Bereiche sind im Bebauungsplan gesondert dargestellt.

Im Bereich des aktuellen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die Hochbauten der vorherigen industriellen und gewerblichen Nutzungen zurückgebaut und Altlasten teilweise saniert, befestigte Flächen

und Fundamente sind weiterhin im Plangebiet vorhanden. Detaillierte Angaben dazu sind in der sonstigen Begründung enthalten.

Mit der Freimachung der Flächen von den Hochbauten konnten sich auf den vegetationsfähigen Stellen naturferne ruderale Gras- und Staudenflure sowie Gehölzflächen mit Pioniergehölzen (überwiegend Pappel, Robinie, Eschenahorn) entwickeln.

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 Flächennutzungen

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSW4	Neuanlage: Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	12.989 m ²	42,01%
NSPE	Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.200 m ²	23,29%
NOSU8	Neubau: Urbanes Gebiet (GRZ 0,8)	3.961 m ²	12,81%
NOVS	Straßen	2.449 m ²	7,92%
NBLM	Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	2.347 m ²	7,59%
NPS	Neuanlage: Öffentliche Grünfläche	842 m ²	2,72%
NOSG8	Neuanlage: Gewerbefläche (GRZ 0,8)	500 m ²	1,62%
NOVZFR	Versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	325 m ²	1,05%
NOVZ	Neubau: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	301 m ²	0,97%
NOT	Ver- und Entsorgungsanlagen	6 m ²	0,02%
	Gesamtfläche	30.920 m²	

Gegenüber der bisher genehmigten Bauleitplanung verringert sich der Anteil an Baugebietsflächen, auch die Grundflächenzahl wird gegenüber der bisher genehmigten Planung mit Ausnahme auf den Flächen für das Urbane Gebiet erheblich reduziert.

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Grünflächenanteil im Geltungsbereich des Änderungsgebietes.

Tabelle: Grünflächenanteile im Geltungsbereich

Flächenanteile für Grünflächen	Fläche	Faktor	Grünfläche
Neuanlage: Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	12.989 m ²	0,60	7.794 m ²
Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.200 m ²	1,00	7.200 m ²
Neubau: Urbanes Gebiet (GRZ 0,8)	3.961 m ²	0,20	792 m ²
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	2.347 m ²	1,00	2.347 m ²
Neuanlage: Öffentliche Grünfläche	842 m ²	1,00	842 m ²
Neuanlage: Gewerbefläche (GRZ 0,8)	500 m ²	0,20	100 m ²
			19.075 m²
Anteil der Grünflächen in Bezug auf den Geltungsbereich			61,7%

Damit ist gegenüber der ursprünglichen Nutzung und dem bisherigen genehmigten Planungsstand eine erhebliche Aufwertung vorgesehen, es entstehen zu einem hohen Anteil Grünflächen, teilweise mit Festsetzungen für den Biotop- und Artenschutz.

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	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Baugesetzbuch	
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 landchaftstypischen Landschaftsbildes.
sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Durch die Reduzierung von Baugebietsflächen kann der Anteil an Neuversiegelung im Plangebiet gegenüber dem Ausgangszustand verringert werden.
Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen	Das Maß der baulichen Nutzung reduziert sich gegenüber den bisherigen Festsetzungen.
Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung	Die bisherigen Festsetzungen für die Art der baulichen Nutzungen werden an die aktuellen Erfordernisse angepasst, sodass keine neuen Flächen für die neue Nutzungsansprüche in Anspruch genommen werden müssen.
Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen	Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind speziell auf diese Regelung abgestimmt.
Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung berücksichtigen	Der Umweltbericht enthält entsprechende Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen.
Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. Kriterienkatalog	Die Begründung enthält den Umweltbericht.

Bundesnaturschutzgesetz	
Allgemeine Ziele des Naturschutzes gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz	
Eingriffsregelung	Im Vorfeld des Umweltberichts wird die Eingriffsregelung entsprechend den durchgeführten 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. In den Festsetzungen und in den Hinweisen ohne Normcharakter wird 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

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

Wasserhaushaltsgesetz	
nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern	Im Rahmen der Bauleitplanung werden spezielle Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung 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	Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, Einschränkungen in den Retentionsflächen gebietsnah durch Schaffung von zusätzlichem Retentionsraum zu kompensieren.

Bundesimmissionsschutzgesetz	
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge	Im Rahmen der Bauleitplanung werden bei Bedarf spezielle Festsetzungen für Störfallbereiche, Geräuschkontingentierung und Lichtimmissionen getroffen.
Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen schützen	siehe oben
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

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 der Bauleitplanung umgesetzt.
Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen	gesetzliche Vorgaben werden berücksichtigt
Abfälle reduzieren	gesetzliche Vorgaben werden berücksichtigt

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz	
Regelung zur Landschaftsplanung	Die Vorgaben der Landschaftsplanung werden übernommen.
Alleen und Horstschutz	Der Allee- und Horstschutz wird mit dem Vorhaben nicht berührt

Allgemeine Ziele	Berücksichtigung im Bebauungsplan
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	Ist nur noch kleinflächig vorgesehen, dafür teilweise Anlage von Grünflächen und Wohngebieten
Wohngebiet	wird als urbanes Gebiet geplant
Verbesserung Grünausstattung im Wohngebiet	wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert
Grünordnungsplan 2003 (Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan)	Die Ziele der bisherigen Grünordnungsplanung (Gehölz- und Baumpflanzungen) werden übernommen 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
- Information der Bodenschutzbehörde über durchgeführte Bodensanierung (Toluol) in den Jahren 2016 bis 2017 vom 16. August 2018
- Bodengutachten Baugrundbüro Wenzel vom 17.02.2021
- hydrogeologische Karte der DDR im Maßstab 1:50.000
- Hochwasserlinie vom LfU (Geoportal)
- Kartierung der Avifauna aus dem Jahr 2021 (Hr. Becker)
- Biotoptypenkartierung Frühjahr 2021 (Hr. Kräuter)
- Fällgenehmigung vom 18.02.2021
- Stellungnahmen der städtischen Ämter im Rahmen der frühen Beteiligung

Thematischer Umweltbezug	Art der verfügbaren Information	Quelle/Urheber
Naturschutz	Avifauna, Zauneidechsen, sonstige Artengruppen	Gutachten der Avifauna 2021, Biotoptypenkartierung, Erfahrungswerte und Methodik aus der Literatur, Konsultation lokaler Artspezialisten
Standortklima und Luftqualität	Klimatope, Angaben zur Luftqualität	Begründung zum Bebauungsplan aus dem Jahr 2003
Schutzgut Wasserhaushalt	Angaben zum Grundwasser, Retentionsraum	Hydrogeologische Karte der DDR im M 1: 50.000, LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG, Brandenburgisches Wassergesetz, digitales Geländemodell

Thematischer Umweltbezug	Art der verfügbaren Information	Quelle/Urheber
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 Baumfällungen	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 eines reinen Innenstadtklimas 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 klimatische Bedeutung für die benachbarten Baugebiete.

Die Lufthygiene wird durch den angrenzenden Verkehr und gegebenenfalls durch Windfracht aus dem Stadtgebiet, die 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

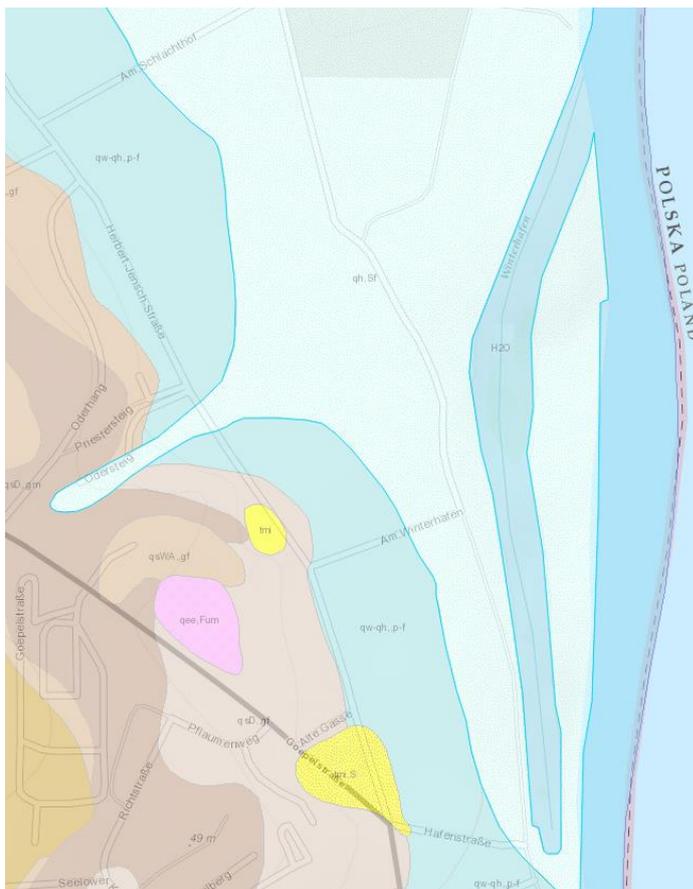
Die Fläche wurde seit dem 19. Jahrhundert als Industrie- und Gewerbefläche genutzt, der gesamte Bereich ist damit anthropogen stark überformt.

Natürliche oder naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es ist 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



473 - H2O

flächenhafte Gewässer

222 - qw-qh,,p-f

Periglaziäre bis fluviatile Ablagerungen (periglaziär-fluviatile und periglaziär-limnische Tal- und Beckenfüllungen; auch Hangsande und Schwemmkegel; seltener Fließerden): 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

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

Quelle: <http://www.geo.brandenburg.de/boden>

Geologische Karte 1:25.000

Die Bodengüte ist aufgrund der vollflächigen anthropogenen Vorbelastungen als sehr gering einzustufen, teilweise sind die Flächen mit umweltgefährdenden Stoffen kontaminiert. Eine Altlastensanierung hat im Zusammenhang mit dem Rückbau der Flächen bereits stattgefunden. Weitere Informationen sind in der sonstigen Begründung des Bebauungsplans enthalten.

Die Bodenstruktur ist ebenfalls durch die anthropogenen Nutzungen 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. bereits immer noch versiegelt ist.

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

Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
AM	Mauern	keine
GZ	Zierrasen/Scherrasen	geringe Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung und Störung der Bodenentwicklung durch Nährstoffeinträge
OB	Gebäude und bauliche Anlagen	Fläche überbaut
OVWO	unbefestigter Weg	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
PEPS	Sonstige Sportplätze	Überwiegend teilbefestigte und voll versiegelte Flächenanteile mit erheblichen Einschränkungen der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	gärtnerische Nutzung und Pflege, Einsatz von Düngestoffen, regelmäßige Bodenbearbeitung
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	gärtnerische Nutzung und Pflege, Einsatz von Düngestoffen, regelmäßige Bodenbearbeitung
PHM	Anpflanzung von Stauden	gärtnerische Nutzung und Pflege, Einsatz von Düngestoffen, regelmäßige Bodenbearbeitung
PHS	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	gärtnerische Nutzung und Pflege, Einsatz von Düngestoffen, regelmäßige Bodenbearbeitung

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

Aufgrund einer Havarie ist im Jahr 1984 im Bereich des Gummiwerkes „Oderna“ auf einer Teilfläche Toluol in den Boden gelangt. Der Schadstoff wurde in den Jahren 2016/2017 bis auf eine Tiefe von 4 m saniert. Weitere Angaben sind in der sonstigen Begründung zum Bebauungsplan enthalten

7.3.3. Schutzgut Wasser

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

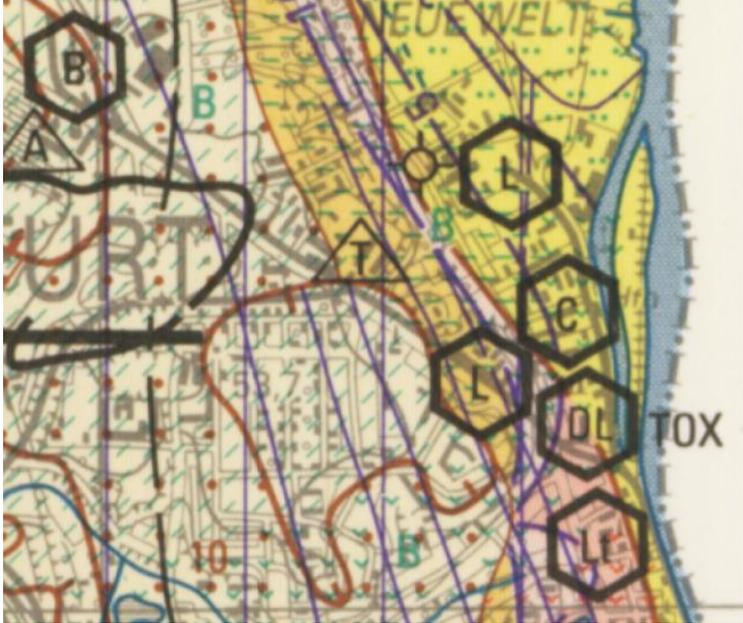
Das Grundwasser ist im Bereich des Plangebiets gemäß den Angaben der hydrogeologischen Karte im Maßstab 1:50.000 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen überwiegend relativ geschützt, teilweise jedoch auch nicht geschützt, der Flurabstand des ungespannten Grundwassers im Lockergestein liegt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

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

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

In Auswertung der Hydroisohypsen ist die Grundwasserfließrichtung Ost Nordost mit einer Geschwindigkeit von durchschnittlich 0,25-1 m pro Tag. Ebenso ist mit Schichtenwasser am Standort 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 in den Bereich des Winterhafens direkt 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: Grenzlinie für HQ 100 (Quelle: Geoportal des LfU Brandenburg) - unmaßstäblich



Im Plangebiet sind Grundwassermessstellen zur Überwachung der Qualität des Grundwassers enthalten, nähere Angaben dazu sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

7.3.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt

Bewertungsgrundlage für den derzeitigen Umweltzustand im Rahmen der Bauleitplanung sind die Vorgaben der genehmigten Bebauungsplanung. Im Bebauungsplan sind gegenwärtig Mischgebiete und Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,6-0,8 vorgegeben, lediglich eine schmale Grünfläche ist am südlichen Rand des Änderungsgebiets enthalten.

In Bezug zu der ursprünglichen industriell-gewerblichen Nutzung ergab sich gemäß den Angaben in der Begründung aus dem Jahr 2003 bereits mit dem aktuell geltenden Bebauungsplan eine Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ausgangszustand.

Vor Durchführung der Bauleitplanverfahrens 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	11.828 m ²	38,25%
OVWT	teilversiegelter Weg (inkl. Pflaster)	8.039 m ²	26,00%
OVWV	versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	5.222 m ²	16,89%
OVWO	unbefestigter Weg	2.247 m ²	7,27%
GZ	Zierrasen/Scherrasen	1.659 m ²	5,36%
PHM	Anpflanzung von Stauden	787 m ²	2,55%
PHS	Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	502 m ²	1,62%
PHD	Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	311 m ²	1,01%
PEPS	Sonstige Sportplätze	194 m ²	0,63%
AM	Mauern	113 m ²	0,37%
PH	gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	18 m ²	0,06%
	Gesamtfläche	30.920 m²	

Die ursprünglich vorhandenen Biotoptypen können wie folgt bewertet werden:

Tabelle: Bewertung der Biotoptypen

Code	Hemerobie	Regeneration	dominierende Pflanzenarten
AM	Unnatürlich	anthropogen	Kiefer (Pinus sylvestris)
GZ	Gering	kurzfristig	Zierrasensorten, Trittrasenelemente
OB	Unnatürlich	anthropogen	keine
OVWO	Unnatürlich	anthropogen	lokal Trittrasen
OVWT	Unnatürlich	anthropogen	lokal Trittrasen
OVWV	Unnatürlich	anthropogen	keine
PEPS	Unnatürlich	anthropogen	lokal Trittrasen
PH	Gering	langfristig	Ziergehölze
PHD	Unnatürlich	kurzfristig	Ziergehölze
PHM	Unnatürlich	kurzfristig	Zierstauden. überwiegend nicht einheimische Arten
PHS	Unnatürlich	kurzfristig	Ziergehölze

Damit ist erkennbar, dass sich im Plangebiet keinerlei hochwertige oder geschützte Flächen befinden, der Bereich ist vollflächig und vollständig anthropogen überformt.

» Biotoptypen / geschützte Biotope

Die aktuell vorhandenen Biotoptypen haben sich nach Rückbau der im Plangebiet befindlichen Hochbauten entwickelt. Fundamentreste und ein hoher Anteil der ehemals befestigten Flächen sind im Plangebiet weiterhin vorhanden. Die aktuell vorhandene Vegetationsdecke hat sich teilweise auf einer dünnen Bodenschicht, die die befestigten Flächen überlagert, entwickelt. Alle im Plangebiet vorhandenen Biotope befinden sich auf anthropogen stark vorbelasteten Flächen, sind Sekundärbiotope, naturfern und befinden sich aktuell in einem Pionierstadium. Typische Biotoptypen des Stromtals sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden.

Im südlichen Teil des Plangebiets hatte sich eine Pioniergehölzvegetation überwiegend aus Pappeln, Eschenahorn und Robinie entwickelt. Dieser Bestand wurde bereits im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens auf Grundlage der lokalen Baumschutzsatzung entfernt.

Der westliche Teil des Plangebiets (geplantes urbanes Gebiet) befindet sich bereits in der Bauvorbereitung und ist im nördlichen Abschnitt überwiegend vegetationsfrei, im südlichen Abschnitt wurden Teilflächen als Lagerflächen genutzt, andere Flächen sind durch ruderales Pioniervegetation der Gras- und Staudenfluren und der Gehölzflächen gekennzeichnet.

Der zentrale Teil ist durch ruderales Hochstaudenfluren in einem sehr dichten Bestand, durch Neophyten (Goldrute, Graukresse, Rainfarn, aufkommende Robinie) dominiert, gekennzeichnet. In einem kleinen Teilbereich mit offensichtlich starker Vernässung hat sich Schilfrohr, das jedoch aktuell nicht durch den dafür typischen Vogelbestand angenommen wird (Hinweis auf nicht ausreichende Biotopqualität), angesiedelt.

Im östlichen Bereich befinden sich Wälle aus Bauschutt, die sich überwiegend durch ruderales Gras- und Staudenfluren mit beginnender Entwicklung von Brombeergebüschen entwickeln. Teilweise kommt diverser Pioniergehölzbestand aus Pappel, Eschenahorn und Robinie als Naturverjüngung auf. Vorgelagert entwickeln sich aktuell dichte Gehölzflächen aus Robinien, Pappeln und Weiden, kaum Birke. Vorgelagert bzw. eingemischt sind vereinzelt Laubgebüsche aus Brombeeren, Wildrosen, teilweise auch Weißdorn.

Mosaikartig und oft sehr kleinflächig sind im Plangebiet Flächen verteilt, die durch fehlenden Oberboden und im Rahmen der Rückbau- und Bodensanierungsmaßnahmen verbliebener nährstoffarmer Böden gekennzeichnet sind. Hier finden sich teilweise Elemente von trockenen Gras- und Staudenfluren, die jedoch aktuell im Sukzessionsverlauf stark durch aufkommende Gehölze (aktuell Brombeergebüsche und sonstige Naturverjüngung, insbesondere Pappel und Robinie) verdrängt werden. Auch diese Vegetation entwickelt sich nicht auf natürlichen Standorten und nur auf vereinzelt Teilflächen.

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 Baumbestand, der sich im südlichen Teil des Plangebiets entwickelt hat, wurde im Rahmen der frühen Beteiligung der Forstbehörde als Wald eingeschätzt.

Die bereits vorab durchgeführte Freimachung über die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) wurde jedoch nicht als Maßnahme zur Waldumwandlung anerkannt.

Aktuell befindet sich damit kein Wald im Bereich des Plangebiets. Eine Waldumwandlung ist trotzdem durchzuführen (siehe Punkt 7.7.2 Waldumwandlung)

» *Baumbestand*

Aktuell befindet sich im Bereich des Plangebiets kein gemäß Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) geschützter Baumbestand. Dieser wurde vorab nach den Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) entfernt. Aus der Fällgenehmigung resultiert für die Fällung von 12 antragspflichtigen Bäumen die Pflanzung von 44 mittelkronigen bis großkronigen Laubbäumen innerhalb der Gemarkung Frankfurt (Oder) bis 31. Dezember 2022. Die Pflanzware muss folgende Parameter aufweisen: Baumschulware (Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen) mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm.

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

» *Bedeutung im Verbundsystem*

Östlich des Plangebiets befindet sich der Oder-Neiße-Radweg mit einer markanten Grundstruktur, daran anschließend der Winterhafen und daran anschließend das Odertal mit der Oder. 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 verbal dargestellt.

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

Eurings-Nr.	Artnamen	Kürzel	wissenschaftlicher Artname	R L D	RLB B	SPE C	BNat Sch G	BAr tSc hV	Anzahl, Status, Bemerkungen
11870	Amsel	A	Turdusmerula	*	*	-	B	-	3 BP, davon 1x in Baustoffstapel
14620	Blaumeise	Bm	Paruscaeruleus	*	*	-	B	-	1 BP in Baumhöhle
16360	Buchfink	B	Fringillacoelbs	*	*	-	B	-	1 ♂ regelm. NG aus der Umgebung zur Brutzeit
11870	Amsel	A	Turdusmerula	*	*	-	B	-	2 BP
14620	Blaumeise	Bm	Paruscaeruleus	*	*	-	B	-	1 BP in Gebäudenische
12750	Dorngrasmücke	Dg	Sylvia communis	*	*	-	B	-	2 BP
15390	Eichelhäher	Ei	Garrulusglandarius	*	*	-	B	-	Regelm. NG von BP nördl. angrenzend
11220	Gartenrotschwanz	Gr	Phoenicurusphoenicurus	V	V	-	B	-	1 BP in Rohrstützen am Gebäude
11210	Hausrotschwanz	Hr	Phoenicurusochruros	*	*	-	B	-	Regelm. NG von BP in Gebäudenische nördl. angrenzend
03940	Jagdfasan	Fa	Phasianuscolchicus	◆	*	-	B	-	1 BP
12770	Mönchsgrasmücke	Mg	Sylvia atricapilla	*	*	-	B	-	1 BP
11040	Nachtigall	N	Lusciniamegarrhynchos	*	*	-	B	-	2 BP, weiteres Revier dicht nördlich angrenzend, NG regelm.
15150	Neuntöter	Nt	Laniuscollurio	*	V	2	B	-	1 BP
09920	Rauchschwalbe	Rs	Hirundorustica	3	V	3	B	-	3 PB in Gebäude dicht nördlich und westlich angrenzend. NG regelm.
06700	Ringeltaube	Rt	Columba palumbus	*	*	-	B	-	1 BP in Nadelbaum

1099 0	Rotkehlchen	R	<i>Erithacus rube- cula</i>	*	*	-	B	-	1 BP. weiteres Revier dicht östl. angrenzend. Re- gel. NG
1582 0	Star	S	<i>Sturnus vulgaris</i>	3	*	3	B	-	1 BP in Baum- höhle
0304 0	Turmfalke	Tf	<i>Falco tinnuncu- lus</i>	*	V	3	S	-	Regelm. NG des BP vorn dicht nördl. angren- zendem Ge- bäude
1311 0	Zilpzalp	Zi	<i>Phyllosco- pus collybita</i>	*	*	-	B	-	2 BP

Aufgrund der Strukturarmut und der ungünstigen Vegetationsausstattung wird das Plangebiet nur wenig von Vögeln als Revier bzw. Brutplatz genutzt (14 BP). In der Tabelle kursiv dargestellte Vorkommen beziehen sich auf die Nachbargrundstücke, hier sind jedoch Nahrungsflüge in das Plangebiet regelmäßig beobachtet worden (8 BP). Damit hat das Plangebiet aktuell überwiegend eine Bedeutung als Nahrungs- und Jagdgebiet für die Avifauna aus den umliegenden Flächen, Brutplätze wurden aufgrund der Strukturarmut nur für wenige Arten gefunden. Die erfassten Gebäudebrüter haben einen Brutplatz in dem aktuell einzig im Plangebiet vorhandenen Gebäude gefunden. Der Artenschutz für diese Arten muss auf Ebene der Bauantragstellung bearbeitet werden. Es ist damit zu rechnen, dass eine Bauzeitenregelung sowie Auflagen zur Schaffung von Nistplätzen am Gebäude gefordert werden.

» *Fledermäuse*

Im Plangebiet sind keine Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse vorhanden, jedoch wird der Bereich ebenfalls als Jagdgebiet für Fledermäuse aus benachbarten Flächen, in denen wiederum reichlich Quartiermöglichkeiten vorhanden sind, genutzt.

» *Reptilien*

Für Reptilien haben die sekundär entstanden Biotope teilweise eine Lebensraumfunktion. Insbesondere die Aufschüttungen am östlichen Rand des Plangebiets und die strukturreichen Ränder in Verbindung mit den befestigten Flächen bieten insbesondere für Zauneidechsen notwendige Strukturen.

Aufgrund der dichten und damit schwer zugänglichen Vegetationsdecke wird für diese Artengruppe eine Potenzialabschätzung auf der Basis der Einschätzung von Lebensraumqualitäten gemäß Literatur durchgeführt. Eine örtliche Erfassung wäre nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich.

In Anlehnung an vorhandene Literatur wird der Standort in 3 Bereiche mit unterschiedlichen Standortqualitäten eingeteilt:

- Standortqualität A - Haufwerke, insbesondere mineralische Baustoffe, Gehölzränder, Flächen mit Müll und Unrat, ergänzt durch Gras- und Staudenfluren
- Standortqualität B - verbliebene Flächen mit Vegetationsanteil ohne zu starke Verschattung,
- Standortqualität C - ruderale Hochstaudenflure, strukturarme Gras- und Staudenflure insbesondere auf s Standorten

Die Einteilung soll dazu dienen, eine annähernd realistische Anzahl an Tieren, die sich im Bereich des Plangebiets befinden, über eine Potenzialanalyse zu ermitteln.

Abgeleitet aus diverser Literatur werden folgende Besatzdichten angenommen:

- A (hohe Habitatqualität) - je 70 m² für ein Tier
- B (durchschnittliche Habitatqualität) - je 150 m² für ein Tier
- C (geringe Habitatqualität) - je 300 bis 500 m² für ein Tier (Rechenwert 400 m²)

„Gramentz (1996) gibt für Alttiere der Zauneidechse relativ kleine Aktionsräume zwischen 12 und 45 m² an. Sonst sind sie auch in Deutschland deutlich größer: 51 bis 96 m² (Blab et al. 1991), 0,5 bis 506 m² (Märtens 1999), 1 bis 790 m² (Blanke 2010), 394 bis 2.750 m² (Elbing 1995). Die Mindestgröße des Homersange von Männchen liegt bei etwa 120 m², von Weibchen bei etwa 110 m² (Blab et al. 1991). Gleich

große Männchen dulden sich gegenseitig nicht, bei Weibchen und kleineren Männchen können sich dagegen die Homeranges überschneiden (BLanke 2010). Als mittlere Größe eines Aktionsradius für die Zauneidechse werden 150 m² angenommen.“

Quelle: LAUFER, H., Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg, Bd. 77, 2014

Unter Berücksichtigung der weiter oben genannten Grundlagen und der in der Anlage beigefügten Karte, die die Verteilung der 3 genannten Revierqualitäten in den beeinträchtigten Bereichen darstellt, ergibt sich folgende Ermittlung der Gesamtanzahl der Tiere:

Tabelle: Gesamtanzahl der Tiere (Potenzialabschätzung)

	Fläche	Faktor	Anzahl Tiere
Qualität A	1.150 m ²	70 m ² /Revier	16 Reviere
Qualität B	4.000 m ²	150 m ² /Revier	27 Reviere
Qualität C	2.500 m ²	400 m ² /Revier	6 Reviere
Gesamt			49 Reviere

» *Amphibien*

Nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten konnte festgestellt werden, dass aufgrund der historischen Nutzung als Industrie- bzw. Gewerbegebiet, dem nur teilweise erfolgten Rückbau und den teilweise unterbauten Flächen in Verbindung mit den naturfernen und überwiegend ruderalen Vegetationsbeständen, potenziell geringe Möglichkeiten für das Vorkommen von Amphibien bestehen. Eine Analyse des näheren und weiteren Umfeldes hat ergeben, dass auch Wanderbeziehungen von Amphibien über diese Fläche hinweg vermutlich nicht stattfinden. Aus diesem Grund wird eingeschätzt, dass der Bereich des Plangebiets für Amphibien aktuell keinen Lebensraum bietet.

» *Sonstige Artengruppen*

Aufgrund der rein sekundären Standorte und der sehr stark veränderlichen Lebensraumqualitäten aufgrund der raschen Entwicklung der Pionierstadien zu gehölzgeprägten Beständen wird eingeschätzt, dass für weitere besonders und streng geschützte Arten nur kurzzeitig temporärer Lebensraum besteht, der für die naturschutzrechtliche Einschätzung des Standortes im Rahmen der Bauleitplanung aufgerundet kurzfristig nicht relevant ist. Diese Belange müssen auf der Ebene der Bauantragstellung bearbeitet werden.

7.3.5. **Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild stellt sich aktuell als Brachfläche dar. Zu Zeiten der industriell-gewerblichen Nutzung war der Standort straßenbegleitend entlang der Herbert-Jentsch-Straße bebaut, die Flächen waren rückwärtig durch ein Anschlussgleis der Eisenbahn erschlossen, einen Rad- oder öffentlichen Gehweg gab es an dieser Stelle früher nicht. 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, dass das aktuelle Plangebiet in das Landschaftsbild gut integriert werden kann. Der Baumbestand am Oder-Neiße-Radweg ist Bestandteil des kommunalen Baumbestandes und wird regelmäßig gepflegt und aktuell auch mit mehreren Baumpflanzungen ergänzt.

Entlang des Oder-Neiße-Radweges befindet sich am östlichen Rand des Plangebiets eine Böschung, die aus Bauschutt hergestellt wurde. Diese grenzt aktuell die Sichtbeziehung vom Radweg auf das Plangebiet nahezu vollständig ein.

Infolge des Rückbaus haben sich auf den Flächen des Plangebiets ruderale naturferne Gras- und Staudenflure und auch Gehölzflächen entwickelt, die dem Entwicklungsziel des Ortsbildes an dieser Stelle entgegenstehen. Das Ortsbild soll entsprechend den Entwicklungszielen straßenbegleitend durch eine bauliche Nutzung gestaltet sein.

Das Landschaftsbild entspricht damit aktuell nicht den 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 keine Kultur- oder Sachgüter.

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 die menschliche Gesundheit aus. Lediglich der Boden ist durch die vorangegangene industrielle-gewerbliche Nutzung teilweise erheblich kontaminiert. Eine Bodensanierung wurde bereits durchgeführt. Trotzdem wird eingeschätzt, dass immer noch einige umweltgefährdender Stoffe in den tieferen Bodenschichten vorhanden sind. Eine unmittelbare Gefahr für den Menschen geht jedoch gemäß aktueller Gutachten von der festgestellten Kontamination nicht aus. Wie bereits beim Schutzgut Wasser dargestellt, werden die Umweltgefahren durch Grundwassermessstellen entsprechend beobachtet.

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

7.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Ausgehend von den erheblichen anthropogenen Beeinträchtigungen, insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser, existieren 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.

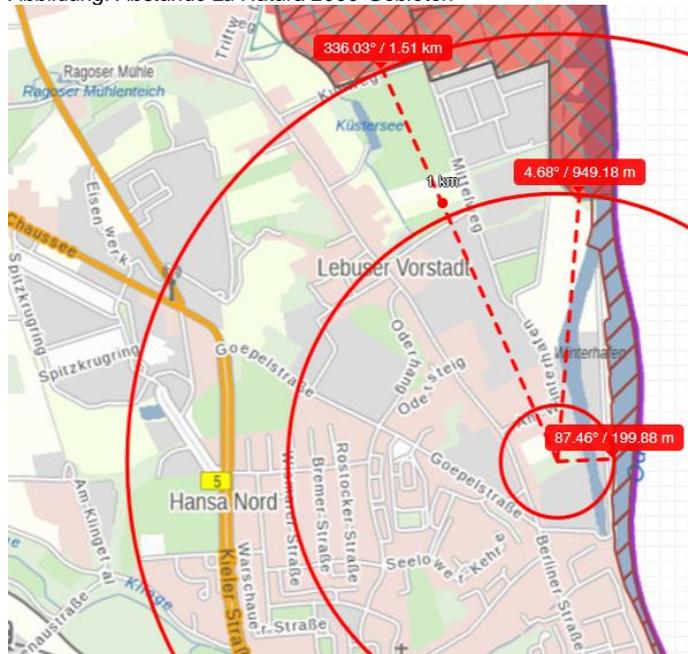
Dennoch wurde im Rahmen einer Potenzialanalyse ermittelt, dass insbesondere für Reptilien auf Teilflächen entsprechende Lebensräume vorhanden sind, die in Auswertung von mündlichen Berichten lokaler Herpetologen bestätigt werden konnten.

Mit den aktuellen Beeinträchtigungen hat das Plangebiet auch keinerlei Bedeutung für die Erholungsfunktion, sodass auch diese Wechselwirkungen zu benennen 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 3000-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 aktuell 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 Artenausstattungen.

Der Bereich des Plangebiets dient teilweise für Nahrungsflüge von Vögeln und potenziell auch für Fledermäuse aus den umliegenden Gebieten, 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 **F**läche und **B**oden, **W**asser, **K**lima, **B**iotop- und **A**rtenschutz, **L**andschaft, **M**ensch, **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 Reduzierung des Anteils an Bauflächen und zusätzlich aus der Reduzierung der Grundflächenzahl.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufgrund der nur oberflächlich durchgeführten Rückbauten und der teilweise noch vorhandenen Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich eingeschränkt. Der Sukzessionsverlauf ist durch den teilweise hohen Versiegelungsgrad und durch die vollständige anthropogene Überformung als sehr naturfern und 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 erhöht sich der Durchgründungsgrad des Plangebiets gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand und auch 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. Auch damit wird die übermäßige Erwärmung des Plangebietes reduziert, was insgesamt auch zur Klimamilderung für das Plangebiet und das näher gelegene 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 bekommt.

Extremklimata verursacht durch das Vorhaben sind 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 ebenfalls 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, insbesondere bleibt die Evapotranspiration durch die stark beeinträchtigte Evaporation beeinträchtigt.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass für das Schutzgut Klima/Luft gegenüber dem aktuell genehmigten 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 der bisher geltenden Satzung und gegenüber dem ursprünglichen Zustand bei industriell-gewerblicher Nutzung der Flächen ergibt sich mit der beabsichtigten Planänderung für das Schutzgut Boden und Fläche eine deutliche Aufwertung für die Leistungsfähigkeit, es wird keine bisher nicht baulich genutzte Fläche verbraucht. Durch die Reduzierung der Grundflächenzahl gegenüber dem aktuell genehmigten Bebauungsplan und auch gegenüber dem aktuellen Bestand ist weiterhin mit einer wesentlichen Aufwertung der Bodenfunktion am Standort bei Durchführung der Planung zu rechnen. Durch lokale Aufschüttungen im Bereich der geplanten Wohngebiete im östlichen Teil des Plangebiets ergeben sich bezüglich der umweltgefährdenden Stoffe im Boden ebenfalls Verbesserungen, da durch die höhere Bodenpassage des Sickerwassers vertikale Stofftransporte in den oberen Bodenschichten noch besser reduziert werden.

» bei Nichtdurchführung der Planung

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

» *Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf*

Bei Durchführung des Vorhabens entsteht damit für die Schutzgüter Boden und Fläche 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*

Mit der Verringerung der Grundflächenzahl im Bereich der Baugebiete und der Erhöhung des Grünflächenanteils gegenüber der genehmigten Satzung wird die Leistungsfähigkeit für das Schutzgut Wasser, insbesondere für das Grundwasser, erheblich aufgewertet.

Für die Niederschlagsentwässerung ist vorgesehen, einen großen Teil des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers örtlich zu versickern, die Anteile, die nicht versickert werden können, sollen über eine Ableitung und nach Reinigung des Niederschlagswassers in den Winterhafen eingeleitet werden, wie dies bereits historisch der Fall war.

Zum Schutz der Bebauung vor Hochwasserkatastrophen muss das Baugebiet im östlichen Bereich des Plangebiets im Geländeniveau über die Höhe des HQ-100 Hochwassers aufgeschüttet werden. Dazu ist es notwendig, den aktuell bestehenden Retentionsraum in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme beträgt nach Auswertung des Geländemodells ca. 1.700 m³ Retentionsraum.

» *bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die gegenwärtig vollflächige Versickerung der Niederschläge im Plangebiet erhalten. Dabei ist zu bedenken, dass durch den hohen Anteil der Versickerung natürlich auch vertikale Stofftransporte im Boden gefördert werden. Diese Stofftransporte werden durch die zahlreich im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen überwacht. Aufgrund der teilweise hohen Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters, gemäß hydrogeologischer Karte der DDR, ist dieser Zustand als Beeinträchtigung zu bewerten.

» *Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf*

Mit den geplanten Festsetzungen zur Reduzierung der Grundflächenzahl und der Erhöhung des Grünflächenanteils im gesamten Plangebiet gegenüber der geltenden Satzung bzw. der ehemaligen Grundstücksnutzung ergibt sich für das Schutzgut Wasser eine Aufwertung. Die Aufwertung wird durch die Erhöhung der Bodendecke über teilweise kontaminierte Böden weiterhin unterstützt, sodass vertikale Stofftransporte im Boden ebenfalls minimiert werden können.

Damit kann eingeschätzt werden, dass für das Schutzgut Wasser am Standort keine Kompensationsmaßnahmen notwendig werden, die mit der Planänderung verbundenen Maßnahmen wirken bereits als Aufwertung.

Der Eingriff in den Retentionsraum muss gemäß Wasserrecht im selben Fließgewässersystem ausgeglichen werden. Hier entsteht ein entsprechender Kompensationsbedarf für die Herstellung von 1.700 m³ zusätzlichem Retentionsraum im Gewässersystem der Oder.

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

» *bei Durchführung der Planung*

Mit der Durchführung der Planung verringert sich der Versiegelungsgrad, der Anteil an begrünten Flächen in unterschiedlichen Qualitäten nimmt zu. Unter anderem sind auch Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die sich über eine gelenkte Sukzession naturnah entwickeln sollen.

Am Standort besteht damit die Möglichkeit, dass sich neben naturnahen Gras- und Staudenfluren, die die Grundlage für die Schaffung und Optimierung von Lebensräumen für am Standort bereits vorhandene Artengruppen bilden und eine besondere Bedeutung haben, auch urban geprägte Vegetationsflächen der öffentlichen Grünflächen und der privaten Gärten entwickeln, was die Grundlage für eine hohe Biodiversität darstellt.

Ergänzend wird entlang einiger Erschließungsstraßen, auf privaten Grünflächen und zur Trennung der unterschiedlichen Baugebiete Baumbestand eingeordnet. Insgesamt werden mit dem aktuellen Bebauungsplan 51 Standorte für groß- und mittelkronige Bäume in den Straßenräumen festgesetzt. Für mindestens kleinkronige Bäume werden insgesamt 24 Standorte in den Flächen mit Pflanzbindungen auf den Baugebieten bzw. Grünflächen festgelegt.

Durch die Erhöhung des Grünflächenanteils und insbesondere auch durch die Einordnung der grünen Gasse als Ost-West-Querverbindung verbessert sich die Biotopverbundwirkung im Plangebiet.

In der Bauphase ist damit zu rechnen, dass insbesondere für die Artengruppen der Avifauna-Freibrüter und der Reptilien Lebensraumverluste eintreten. Für die Avifauna sind nur sehr wenige Brutplätze direkt durch die Überbauung betroffen. Für die Arten, die sich in dem einzigen auf dem Gelände vorhandenen Gebäude befinden, ist eine Antragstellung zum Artenschutz auf der Ebene der Bauantragstellung notwendig, eine Bearbeitung im Bebauungsplan ist diesbezüglich nicht möglich. Aufgrund der Entwicklung von Wohngebieten mit zugeordneten Gärten, privaten Grünflächen und insbesondere aufgrund der Entwicklung von Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entstehen neue, teilweise naturnahe und teilweise urban geprägte Lebensräume, die durch die Avifauna und durch die Reptilien gut angenommen werden können. Die Vielfalt der Lebensräume am Standort erhöht sich mit der vorgesehenen Planänderung erheblich. Im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird außerdem festgesetzt, dass hier spezielle Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und insbesondere zur Förderung der Lebensraumqualität für die Zauneidechse durchgeführt werden sollen, um bereits über die Bauphase Verluste von besonders und streng geschützten Tieren vermeiden zu können.

» *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 prognostiziert, dass über lange Zeit ruderaleneophytenreiche Hochstaudenflure die Fläche dominieren werden, bis ein überwiegend durch Robinie geprägter Gehölzbestand die Fläche vollständig einnehmen wird. Dadurch entsteht in unterschiedlicher Wertigkeit über den Sukzessionsverlauf 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 sowohl der für den Stadtraum typische Anteil an urbanen Grünflächen als auch im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft der Anteil an naturnahen Biotoptypen durch gelenkte Sukzession, sodass bezüglich der Biotoptypen Aufwertungen gegenüber dem aktuellen Bestand und dem ursprünglichen Ausgangszustand ebenso wie gegenüber dem genehmigten Stand der aktuellen Satzung zu erwarten sind.

Für den ursprünglich im Plangebiet vorhandenen Baumbestand gibt es bereits im Vorfeld zur Bebauungsplanung eine Fällgenehmigung für 12 Bäume, die als Kompensationsleistung die Pflanzung von 44 groß- bis mittelkronigen Bäumen in der Pflanzqualität 16-18 cm Stammumfang vorgibt.

Die ökologischen Verbundwirkungen werden bei Durchführung der Planung insbesondere durch den erhöhten Grünflächenanteil und die Erhöhung der Biodiversität und Vielfalt an Biotoptypen gegenüber dem aktuellen Zustand und dem ursprünglichen Ausgangszustand sowie auch gegenüber der aktuell genehmigten Satzung wesentlich erhöht.

Für die Avifauna werden im Rahmen der Baudurchführung insbesondere Freibrüter 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 im Plangebiet aktuell nur Lebensraum im Bereich des einzigen im Plangebiet vorhandenen Gebäudes, ebenso Halbhöhlenbrüter und Fledermäuse. 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.

Mit der Anlage der Baugebiete werden potenzielle Lebensräume von Zauneidechsen in Anspruch genommen. Für die streng geschützte Art werden Ersatzlebensräume in unmittelbarer Nähe innerhalb des Plangebiets auf Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen, die im Vorfeld der Bebauung hergestellt werden können, sodass eine Umsetzung von Tieren im Sinne des Naturschutzrechts möglich wird.

Aus artenschutzrechtlichen Belangen entsteht Kompensationsbedarf für den Biotop- und Artenschutz für:

- 44 Baumpflanzungen
- 29 Zauneidechsen-Reviere

Zusätzlich sollten Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter und halb Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse im Zusammenhang mit der Bebauung angeboten werden, um ein möglichst vollständiges Artenspektrum für die typisch urbanen Lebensräume zu ermöglichen.

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 neugestaltet, gegenüber dem aktuellen Zustand (Brachfläche) und gegenüber der ursprünglichen Nutzung (industriell-gewerbliche 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 in westliche und nördliche Richtung jeweils zu.

» 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

Unter Bezugnahme auf die Bestandsdarstellung kann festgestellt werden, dass Kultur- und Sachgüter durch die Maßnahme nicht berührt werden.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ergeben sich keine Beeinträchtigungen für Kultur- und Sachgüter.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen, 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 die im urbanen Maßstab üblichen Emissionen durch Verkehr sowie die üblichen Mengen an Abfällen und Abwasser. Durch den hohen Durchgrünungsgrad und insbesondere auch durch die Querverbindung der „Grünen Gasse“ erhöht sich der Erholungswert der Fläche. Weiterhin trägt der hohe Anteil an Baumbestand zum Wohlbefinden der Menschen im Plangebiet bei, dies insbesondere aus standortklimatischen Gründen und aus 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 kurzzeitig zu einer erhöhten Belastung mit typischen Baustellenemissionen für die umliegenden Gebiete. Diese Beeinträchtigungen werden jedoch als vorübergehend und als nicht erheblich eingeschätzt. Die üblichen urbanen Emissionen, der Anfall von Abfällen und Abwässern wird entsprechend den Regelwerken unterhalb der zulässigen Grenzwerte und damit entsprechend unter den gesetzlichen Vorgaben liegen, sodass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten sind.

Insbesondere mit der Erhöhung des Durchgrünungsgrades und der Einordnung von insgesamt 58 Bäumen können das Wohnklima und die Luftqualität positiv beeinflusst werden, sodass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Für den Menschen sind damit bei Durchführung der Planung keine Kompensationsmaßnahmen abzuleiten, gegenüber der bisher genehmigten Satzung 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*

Ein wichtiges Planungsziel der aktuellen Änderung eines Teilgebiets der bisher genehmigten Satzung ist die Erhöhung des Durchgrünungsgrades mit typischen urbanen Grünstrukturen, einem hohen Anteil an Baumbestand und eine deutliche Erhöhung der Biodiversität mit gelenkter Sukzession in Richtung naturnaher Vegetationsflächen und speziellen Maßnahmen für die Entwicklung von Lebensräumen für Zauneidechsen auf einer Teilfläche. Damit entsteht ergänzend zu dem aktuellen Bestand eine höhere Vielfalt und damit ein höheres Lebensraumangebot, insbesondere eine Erweiterung der Jagdreviere bzw. Nahrungshabitate, teilweise auch für die Arten der benachbarten Natura-2000-Gebiete.

» *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. Insbesondere ist abzusehen, dass der Lebensraum für Zauneidechsen durch die Bewaldung verloren geht, ebenso geht die Bedeutung als Nahrungshabitat und Jagdrevier verloren.

» *Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf*

Die geplanten Maßnahmen im Zuge der Änderung des Bebauungsplans führen zu einer Aufwertung der Biodiversität und tragen damit dazu bei, die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der angrenzenden Natura-2000-Gebiete zu fördern. Beeinträchtigungen durch die bauliche Nutzung sind nicht abzuleiten. 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 erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen

Wirkungsraum der Beeinträchtigungen	Einschätzung	Bemerkungen
Weltweit	keine Beeinträchtigungen	

Wirkungsraum der Beeinträchtigungen	Einschätzung	Bemerkungen
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 mit der rechtskräftigen Satzung sind 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

Lediglich für den speziellen Artenschutz kann bei Durchführung der Planung ausschließlich gegenüber dem aktuellen Entwicklungsstand der Lebensräume im Plangebiet eine Beeinträchtigung für die Zauneidechsen 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 genehmigten Stand des Bebauungsplans und auch gegenüber den ursprünglich industriell-gewerblichen Nutzungen festgestellt werden.

» bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die freie Sukzession auf naturfernen Standorten verschlechtert sich für einen großen Teil der Schutzgüter die Leistungsfähigkeit über einen längeren Zeitraum, auch für den speziellen Artenschutz gehen wertvolle Lebensräume mit der vollständigen Bewaldung mit nicht einheimischen Gehölzarten verloren. Die Fläche ist anthropogen erheblich vorbelastet, sodass eine vorrangige Nutzung dieser Fläche dazu beitragen kann, Beeinträchtigungen auf bisher unbeeinträchtigten Flächen zu vermeiden. Eine Nichtdurchführung der Planung wird also dazu beitragen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts im Bereich des Plangebiets und gegebenenfalls auf anderen Flächen, die anstelle der Nutzungen in diesem Plangebiet in Anspruch genommen werden müssten, teilweise erheblich zu beeinträchtigen.

» Einschätzung der Erheblichkeit der Beeinträchtigungen und Ermittlung Kompensationsbedarf

Mit der Festsetzung von typischen urbanen Baugebieten, teilweise hochwertigen und naturnah zu entwickelnden Grünflächen mit einem hohen Anteil an Baumbestand im Plangebiet wird es möglich, sowohl gegenüber der ursprünglichen industriell-gewerblichen Nutzung als auch gegenüber der aktuell genehmigten Satzung eine Aufwertung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu ermöglichen. Erhebliche Auswirkungen konnten lediglich für den speziellen Artenschutz in Bezug auf die streng geschützte Art der Zauneidechse ermittelt werden, sodass hierfür vorgezogene Maßnahmen in Form der Einordnung von Strukturverbesserungen für eine Revierverdichtung notwendig werden, gleichzeitig werden im Plangebiet vielfältige Grünflächen entwickelt, die eine Erhöhung der Biodiversität im Rahmen der weiteren Entwicklung des Gebiets ermöglichen. Ebenso trägt die Festsetzung von insgesamt 75 Baumpflanzungen zur Aufwertung vieler Schutzgüter bei.

Kompensationsbedarf entsteht damit zum einen aus der bereits vorliegenden Fällgenehmigung, für den die Festsetzungen im Bebauungsplan die entsprechenden Standorte vorbereiten. Weiterhin werden Kom-

pensationsmaßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität und insbesondere zur Erhöhung der Lebensraumqualität von Zauneidechsen zum einen als vorgezogene Maßnahme und zum anderen als dauerhafte Maßnahme für die Lenkung der Sukzession auf einer Teilfläche im Plangebiet notwendig.

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

7.5.1. Angaben zur Eingriffsregelung

» allgemeine Angaben

Bereits mit der Aufstellung der aktuell geltenden Satzung Bebauungsplan BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" mit Begründung aus dem 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 (industriell-gewerbliche Nutzung) an dem Standort 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) und keine Eingriffe festgestellt werden, sodass resultierend aus der reinen naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für diese Schutzgüter auch keine Kompensationsmaßnahmen notwendig werden.

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

» 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			
Mauern	113 m ²	0	0 m ²
Anpflanzung von Bodendeckern (<1m Höhe)	311 m ²	1	311 m ²
unbefestigter Weg	2.247 m ²	0,5	1.124 m ²
teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	8.039 m ²	0,2	1.608 m ²
Zierrasen/Scherrasen	1.659 m ²	0,9	1.493 m ²
Anpflanzung von Sträuchern (> 1m Höhe)	502 m ²	1	502 m ²
Gebäude und bauliche Anlagen	11.828 m ²	0	0 m ²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	5.222 m ²	0	0 m ²
Anpflanzung von Stauden	787 m ²	1	787 m ²
Sonstige Sportplätze	194 m ²	0,7	136 m ²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	18 m ²	0,9	16 m ²
Summe	30.920 m²		5.976 m²
Planung			
Neuanlage: Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)	12.989 m ²	0,6	7.794 m ²
Straßen	2.449 m ²	0	0 m ²
Neubau: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	301 m ²	0,4	120 m ²
Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7.200 m ²	1	7.200 m ²
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	2.347 m ²	1	2.347 m ²
Neubau: Urbanes Gebiet (GRZ 0,8)	3.961 m ²	0,2	792 m ²
Neuanlage: Öffentliche Grünfläche	842 m ²	0,8	674 m ²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	325 m ²	0	0 m ²
Neuanlage: Gewerbeflächen (GRZ 0,8)	500 m ²	0,2	100 m ²
Ver- und Entsorgungsanlagen	6 m ²	0,2	1 m ²
Summe	30.920 m²		19.028 m²

Differenz Naturhaushaltswert			13.052 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 Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig berücksichtigt.

In Auswertung der Tabelle ist erkennbar, dass der Naturhaushaltswert der aktuellen Planung bei 318 % im Vergleich zum Naturhaushaltswert des ursprünglichen Bestandes liegt, sodass hier ein erhebliches Aufwertungspotenzial abgebildet wird. Demnach verdreifacht sich aktuell die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gegenüber dem Ausgangszustand. 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
naturferne Gras- und Staudenfluren (GZ)	1.659 m ²	0 m ²	-1.659 m ²
Laubgebüsche und Feldgehölze (NSPE, NBLM)	0 m ²	9.547 m ²	9.547 m ²
anthropogen geprägte Biotope (NPS, PHD, PHS, PHM, PH)	1.618 m ²	842 m ²	-776 m ²
anthropogen geprägte Biotope mit Vorbelastungen (PEPS)	194 m ²	0 m ²	-194 m ²
naturferne Sonderbiotope (AM)	113 m ²	0 m ²	-113 m ²
versiegelte Flächen im Siedlungsbereich (NOVS, NOVZFR, OB, OVWV)	17.050 m ²	2.774 m ²	-14.277 m ²
teilversieg./verdichtete Flächen im Siedlungsbereich (NOSW4, NOVZ, NOSU8, NOSG8, NOT, OVWO, OVWT)	10.286 m ²	17.757 m ²	7.472 m ²

Aus der Zusammenstellung ist folgendes erkennbar:

- mit der Planung geht ein sehr hoher Anteil an versiegelten Flächen im Siedlungsbereich verloren,
- insbesondere Laubgebüsche aber auch teilversiegelte Flächen im Siedlungsbereich nehmen zu,
- weitere, überwiegend anthropogen vorbelastete Biotoptypengruppen nehmen ab.

Damit wird erkennbar, dass aus der Sicht erheblich nachteiliger Beeinträchtigungen keinerlei Kompensationsbedarf für hochwertige Biotoptypengruppen entsteht, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts am Standort zu erhalten.

» *Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Verbote*

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

- Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder),
- Spezieller Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz.

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

Bezüglich des besonderen Artenschutzes werden die Artengruppen:

- Avifauna
- Reptilien

besonders berührt.

Aufgrund der gegenwärtig im Plangebiet sehr gering vorhandenen Strukturen wurden für die Avifauna ausschließlich Reviere bzw. Brutpaare für Freibrüter ermittelt. Bei Eingriffen außerhalb der Brutperiode entstehen damit gemäß Niststättenerlass keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

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.

Mit dem Abbruch der Flächen wurden insbesondere am östlichen Rand des Plangebiets aus Bauschutt optimale Strukturen für Zauneidechsen entwickelt. Aufgrund der langen Liegezeit dieser Strukturen bestand die Möglichkeit, dass Tiere aus dem Umland in diese Strukturen einwandern und sich dort entsprechende reproduzieren. Auf der Basis einer Potenzialanalyse zur Einschätzung der Lebensraumqualität, konnte ein Bedarf an vorgezogenen Maßnahmen zur Erhaltung der Zauneidechsenpopulation von rechnerisch 49 Tieren ermittelt werden, sodass hier entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.

Durch die wesentliche Erhöhung des Grünflächenanteils im Plangebiet bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen entsteht eine gegenüber dem Ausgangszustand wesentlich erhöhte Biodiversität mit gebiets-typischen Lebensräumen, die teilweise urban geprägt sind und teilweise eine naturnahe Ausprägung annehmen können. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Qualitäten entsprechend den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Vorgaben angepasst, sodass artenschutzrechtliche Verbote vollständig vermieden werden können.

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 54 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 angenommen 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
A1	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
A2	Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10 - 12 cm	28 St	Entwicklung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen in Baugebieten zur Sicherung eines landschaftstypischen Ortsbildes	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege
A3	Schaffung von Retentionsraum im gleichen Flussgebiet in Überschwemmungsbereichen, Berücksichtigung von Anforderungen als Lebensraum für die Rotbauchunke	1700 m ³	Aushub und Verbringung von Erdstoff aus dem Retentionsraum, maximale Tiefe der Habitatfläche bei vollem Wasserstand 1,5 m, Gestaltung flacher Uferbereiche, optimal als temporär wasserführender Bereich, keine Initialbegrünung durchführen	Entschlammung zur Erhaltung des nötigen Retentionsraums nach Bedarf, Verhinderung einer Beschattung der östlichen, südlichen und westlichen Gewässerränder ggf. durch Entnahme von Gehölzaufwuchs
A4	fachgerechter Einbau eines Fledermauskastens oder einer Nisthilfe für Mauersegler (mindestens 4 Stück zusammenhängend in einer Höhe von mindestens 5 m), Mehlschwalben, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter	81 St	Schaffung von zusätzlichen Nist- und Brutstätten im Bereich der Baugebiete	jährliche Kontrolle
A5	Herstellung einer Reptilienstruktur als Haufwerk mit Funktion als Winterquartier	30 m	Herstellung eines oder mehrerer Haufwerke mit einer Mindesthöhe von 3 m und einer Breite am Hangfuß von ca. 9,5 m, Süd- oder Westböschung mit 30° Neigung, Ost- oder Nordböschung mit 40° Neigung, Einbau von besonnten Stein- oder Werksteinabschnitten, Einbau von gut grabfähigen, besonnten sandig-kiesigen Abschnitten, Einbau von Totholz, vorzugsweise Stubben, Haufwerke außerhalb der HW100-Linie einordnen	jährliche Kontrolle der Struktur, Entnahme Gehölzaufwuchs auf den Böschungen, auf der Böschungskrone kann der Gehölzaufwuchs von Sträuchern bleiben, bei Bedarf Entnahme von Biomasse aus den ggf. hoch gewachsenen Hochstaudenfluren
A6	Extensivierung und Optimierung einer vorhandenen Vegetationsfläche/Brache zur Herstellung bzw. Optimierung eines Zauneidechsenlebensraumes mit positiven	7200 m ²	Mahd der aktuell vorhandenen ruderalen Hochstaudenfluren und Entwicklung zu artenreichen Gras- und Staudenfluren, Erhaltung kleinräumiger vielfältiger Strukturelemente	jährliche Mahd und ggf. weitere Pflegemaßnahmen zur Sicherung der Fläche als hochwertiger Reptilienlebensraum, Schwerpunkt Entwicklung von Gras- und Staudenfluren durch ge-

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Menge	Entwicklungsziel	Pflegemaßnahmen
	Wirkungen für Insekten und weitere Artengruppen		(Schutthaufen, Totholzhaufen, kleinflächige Laubgebüsche), Entnahme von Naturverjüngung aus Gehölzen, Haufwerke außerhalb der HW100-Linie einordnen	lenkte Sukzession mit 1maliger Mahd je Jahr, Entfernung Mähgut von der Fläche, Grünschnitthaufen können im Gebiet verbleiben, Haufwerke außerhalb der HW100-Linie einordnen
Z1	Anlage von standortgerechten Laubgebüsch auf vorhandenen Vegetationsflächen	1535 m ²	naturnahe Laubgebüsche als wertvoller Lebensraum (Anteil Ziergehölze ist möglich)	nach Entwicklungspflege periodisch (ca. alle 5 Jahre) Pflegeschnitte und Herausnahme von aufkommenden Baumsämlingen
Z2	Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit nichteinheimischen, standortgerechten Gehölzen), Pflanzung von Str. 2xv, mindestens 1 Stk./m ² in Abhängigkeit von der Art	842 m ²	blütenreiche Gehölzflächen mit differenzierter Höhe als flächige Begrünung verkehrsbegleitender Flächen nach teilweiser Flächenentsiegelung und Tiefenlockerung, bei Bedarf Oberbodenandeckung als Vorleistungen)	nach Entwicklungspflege fachgerechter Gehölzschnitt ca. alle 2 Jahre
Z3	Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10 - 12 cm	24 St	Entwicklung von klein- bis mittelkronigen Einzelbäumen in Baugebieten zur Sicherung eines landschaftstypischen Ortsbildes	Fertigstellungs- und Entwicklungspflege

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kompensationsziele der ermittelten Maßnahmen.

Tabelle: Darstellung der Kompensationsziele

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
A1	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)
A2	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
A3	Schaffung von Retentionsraum im gleichen Flussgebiet in Überschwemmungsbereichen, Berücksichtigung von Anforderungen als Lebensraum für die Rotbauchunke	Kompensationswirkung nach Wasserrecht zur Erhaltung des aktuell vorhandenen Retentionsvolumens im Fließgewässersystem
A4	fachgerechter Einbau eines Fledermauskastens oder einer Nisthilfe für Mauersegler (mindestens 4 Stück zusammenhängend in einer Höhe von mindestens 5 m), Mehlschwalben, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter	Nist- und Quartierhilfen für im Plangebiet vorkommende Arten als Kompensation für Verluste durch die Bebauung, Angebot von typischen urbanen Lebensräumen zur Stärkung der Biodiversität des Stadtgebietes und des Umfeldes
A5	Herstellung einer Reptilienstruktur als Haufwerk mit Funktion als Winterquartier	Optimierung des vorhandenen Lebensraumes als Ausgleich für bauliche Flächeninanspruchnahme, weiterhin positive Auswirkungen auf eine Vielzahl wei-

		terer Artengruppen, wesentliche Erhöhung der Biodiversität am Standort mit Bedeutung für das gesamte Umfeld
A6	Extensivierung und Optimierung einer vorhandenen Vegetationsfläche/Bra- che zur Herstellung bzw. Optimierung eines Zauneidechsenlebensraumes mit positiven Wirkungen für Insekten und weitere Artengruppen	Optimierung des vorhandenen Lebensraumes als Ausgleich für bauliche Flächeninanspruchnahme, weiterhin positive Auswirkungen auf abiotische Schutzgüter und eine Vielzahl weiterer Artengruppen, wesentliche Erhöhung der Biodiversität am Standort mit Bedeutung für das gesamte Umfeld
Z1	Anlage von standortgerechten Laub- gebüschchen auf vorhand. Vegetations- flächen	ungestörte Bodenentwicklung mit Humusbildung, volle und optimale Wirkung aller Bodenfunktionen, standortgerechter Wasserhaushalt möglich, optimale Ausbildung für das Standortklima, wertvolles Struktu- relement im Ortsbild, zusätzliches Nahrungshabitat und Lebensraum urbaner Arten- und Lebensgemein- schaften
Z2	Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit nichteinheimischen, standortgerech- ten Gehölzen), Pflanzung von Str. 2xv, mindestens 1 Stk./m ² in Abhän- gigkeit von der Art	hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund un- gestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kom- pensationswirkung für Wasserhaushalt und Standort- klima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und na- turnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, mittlere bis geringe Kompensati- onswirkung für den Biotop- und Artenschutz als natur- naher Lebensraum
Z3	Baumpflanzungen klein- bis mittelkro- niger 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)

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

7.5.4. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die Maßnahme A5 zur Herstellung einer Reptilienstruktur muss zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) durchgeführt werden.

» A5 - Herstellung einer Reptilienstruktur als Haufwerk mit Funktion als Winterquartier

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote muss die in der Maßnahmenbeschreibung dargestellte Maßnahme vor Beginn der Baudurchführung realisiert sein, damit Tiere, die aus den zu überbauenden Bereichen abgefangen werden müssen, gebietsnah umgesetzt werden können. Das Abfangen der Tiere kann im Bebauungsplan nicht wirkungsvoll festgesetzt werden, da das Vorhandensein der Tiere zum Zeit- punkt der Planaufstellung vom Vorhandensein zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme der Fläche und damit der Zerstörung des Lebensraums abweichen kann. Außerdem besteht aufgrund der gesetzli- chen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes eine Verpflichtung zum Abfangen der Tiere. Damit ist es hinreichend, wenn im Bebauungsplan Vorsorge für die Einordnung einer Strukturverbesserung zur Re- vierverdichtung, die die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung von Zauneidechsen darstellt, festge- setzt wird. Die Festsetzung wird zwingend notwendig, da ansonsten die Regelungen des Bundesnatur- schutzgesetzes den Regelungen des Bebauungsplanes entgegenstehen würden. Die Struktur kann in einem oder in mehreren Abschnitten hergestellt werden, die Gesamtlänge der Strukturen am Böschungs- fuß soll mindestens 30 m betragen, die Höhe der Böschung muss mindestens 3 m betragen, die Breite am Böschungsfußes mindestens 9,5 m, durch das damit gebildete Volumen kann abgesichert werden, dass die Struktur auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die Struktur muss bei der Planung und beim Bau durch Artspezialisten fachlich begleitet werden.

Aufgrund des aktuellen Zustandes der Flächen konnten keine weiteren Vermeidungs- und Minderungs- maßnahmen ermittelt werden, die im Bebauungsplan festzusetzen sind. Es wird jedoch darauf hingewie- sen, dass die gemäß aktuellem Regelwerk einzuhaltenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen auf der Basis des Naturschutzrechtes, des Bodenschutzrechtes und des Immissionsschutzrechtes einzu- halten sind.

7.5.5. **Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Kompensationsmaßnahmen)**

Die nachfolgend dargestellten Maßnahmen dienen als Kompensationsmaßnahme 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 Bebauungsplans entgegenstehen.

- » *A1 - Baumpflanzung (HSt. 3xv 16-18 StU, mB), Kronenansatz ab 2,20 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone*

Die Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen der „Grünen Gasse“ eingeordnet. Insbesondere für die weitere Planung der technischen Infrastruktur sind die Baumstandorte zu berücksichtigen, sodass die vorgesehenen Baumstandorte tatsächlich realisiert werden können. Potenziell mögliche Baumstandorte sind im Maßnahmenplan des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt.

- » *A2 - 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 Baupflanzungen 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 sind. 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.

- » *A3 - Schaffung von Retentionsraum im gleichen Flussgebiet in Überschwemmungsbereichen, Berücksichtigung von Anforderungen als Lebensraum für die Rotbauchunke*

Diese Maßnahme resultiert insbesondere aus dem Wasserrecht und dient der Erhaltung des notwendigen Retentionsraums im jeweiligen Flussgebiet. Die Maßnahme wird in den nördlichen Oderwiesen auf kommunalen Flächen durchgeführt und ist zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da die Maßnahmen auf der Basis der FFH-Managementplanung in einem Naturschutzgebiet durchgeführt werden sollen. Der entstehende Retentionsraum soll gleichzeitig als Lebensraum für die Rotbauchunke dienen.

- » *A4 - fachgerechter Einbau eines Fledermauskastens oder einer Nisthilfe für Mauersegler (mindestens 4 Stück zusammenhängend in einer Höhe von mindestens 5 m), Mehlschwalben, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter*

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 der Reviergrößen aufgehängt werden. Der durchschnittliche Abstand sollte 20-25 m betragen. Die meisten halb Höhlenbrüter bevorzugen den Bezug zu Gebäuden. Fledermauskästen sollten vorzugsweise am Gebäude montiert werden. 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 werden bzw. spezielle Nist- und Quartierhilfen direkt baulich vorbereitet werden. Anregungen dazu sind unter anderem beim NABU-Regionalverband verfügbar.

- » *A6 - Extensivierung und Optimierung einer vorhandenen Vegetationsfläche/Brache zur Herstellung bzw. Optimierung eines Zauneidechsenlebensraumes mit positiven Wirkungen für Insekten und weitere Artengruppen*

Im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll durch eine gelenkte Sukzession durch Mahd und Entnahme von in Naturverjüngung aufkommenden Gehölzen ein naturnaher Vegetationsbestand entwickelt werden, der optimal als Lebensraum für Zauneidechsen genutzt werden kann. Dieser Zustand stellt ebenfalls ein Optimum für viele andere Artengruppen dar und ermöglicht es eine sehr hohe Biodiversität am Standort zu entwickeln. Die notwendigen Pflegemaßnahmen sind in der Maßnahmenbeschreibung detailliert aufgelistet.

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 und könnten gegebenenfalls in einem Ökokonto gutgeschrieben werden. Die Maßnahmen tragen jedoch zur Optimierung der Wohn- und Lebensbedingungen sowie auch der Erhöhung der Biodiversität am Standort bei. Außerdem haben die Maßnahmen positive Wirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts.

» *Z1 - Anlage von standortgerechten Laubgebüsch*en auf vorhandenen Vegetationsflächen

Diese Maßnahme dient der Umsetzung der textlichen Festsetzung auf den Flächen G2, G3 und G4 zur Sicherung eines Mindestanteils an Gehölzflächen in den privaten Grünflächen, die als Gartenflächen den Wohngebieten zugeordnet sind bzw. als Flächen mit Pflanzbindungen den Wohngebieten zugeordnet werden.

» *Z2 - Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit nichteinheimischen, standortgerechten Gehölzen), Pflanzung von Str. 2xv, mindestens 1 Stk./m² in Abhängigkeit von der Art*

Diese Maßnahme dient der Umsetzung der textlichen Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der „Grünen Gasse“.

» *Z3 - Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10 - 12 cm*

Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme ist die Baumpflanzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen erfasst. Hier sollen Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm gepflanzt werden, die Baumart kann hier frei gewählt werden. Die Baumpflanzungen dienen insbesondere der städtebaulichen Gliederung des Gebietes und tragen wesentlich zur Optimierung des Wohnklimas und damit auch zur Klimaverbesserung der umliegenden Flächen bei. Den Pflanzungen sind keine Beeinträchtigungen aus der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens zugeordnet. Hier besteht die Möglichkeit, die Baumpflanzungen für weitere Projekte anerkennen zu lassen.

7.5.7. **Vergleich zu den bisher festgesetzten Maßnahmen**

Mit den gewählten Maßnahmen wurden alle grünordnerischen Maßnahmen aus der vorlaufenden Bauleitplanung übernommen und mengenmäßig teilweise erheblich erweitert. Außerdem wurden weitere Maßnahmen für artenschutzrechtliche Belange, zur Erhöhung der Biodiversität und zur Aufwertung der Wohnqualität und der städtebaulichen Qualität des Standortes einschließlich langfristig klimaverbessernder Maßnahmen (insbesondere durch 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 grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bzw. 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, sodass besondere Maßnahmen zum Schutz der Wohngebiete durchgeführt werden müssen, um die Wohngebiete vor kommendem Hochwasser zu schützen. Aus diesem Grunde müssen insbesondere die östlichen Wohngebietsflächen aufgeschüttet werden, was zur Reduzierung des aktuell vorhandenen Retentionsraums führt. Es wurde bereits beschrieben, dass durch spezielle wasserrechtliche Maßnahmen der Retentionsraum relativ gebietsnah kompensiert werden kann.

Damit können Auswirkungen durch Katastrophen (insbesondere durch Hochwasser) 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 erheblich 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 zu dem Baurecht darzustellen.

Im bisherigen Umweltbericht wurde dargestellt, welche Artengruppen im Plangebiet vorkommen, reale bzw. potenzielle Vorkommen wurden abgebildet, 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:

- aufgrund fehlender Strukturen kommen für die Artengruppen der Avifauna im Plangebiet lediglich wenige Freibrüter vor, sodass artenschutzrechtliche Verbote nur innerhalb der Brutzeiten zu erwarten sind, durch eine einfache Bauzeitenregelung, die außerhalb des Bebauungsplans umgesetzt werden kann, können diese artenschutzrechtlichen Verbote wirkungsvoll vermieden werden,
- der Umgang mit Quartieren bzw. Nistplätzen im Gebäude, das im Plangebiet vorhanden ist, kann erst auf der Ebene der Bauantragstellung konkret bearbeitet werden, hier wird im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden, da keine Änderungen am vorhandenen Gebäude durch die Bauleitplanung notwendig werden,
- durch die Rückbaumaßnahmen und den Verbleib von Bauschutt als Böschung insbesondere im östlichen Teil des Plangebiets und durch teilweise geeignete Strukturen im Bereich des Plangebiets konnten im Rahmen einer Potenzialanalyse und in Auswertung von Angaben lokaler Artspezialisten Vorkommen von Zauneidechsen ermittelt und quantifiziert werden,
- aufgrund der ansonsten naturfernen, neophytenreichen Pioniervegetation auf unnatürlichen Standorten wurde festgestellt, dass Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten der Fauna und Flora aufgrund fehlender naturnaher Lebensräume nicht zu erwarten sind, einzelne gegebenenfalls festzustellende Vorkommen derartiger Artengruppen können mit hoher Wahrscheinlichkeit aufgrund der fehlenden Lebensräume am Standort nicht dauerhaft überleben,
- damit werden ausschließlich vorgezogene Maßnahmen zur Umsetzung von Zauneidechsen vor Beginn der Bauarbeiten notwendig, die notwendigen Maßnahmen wurden textlich im Bebauungsplan festgesetzt, sodass artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden können.

Weiterhin werden im Bebauungsplan umfangreiche Grünflächen mit Vorgaben zur Vegetation und teilweise auch zu den Pflegezielen festgesetzt, die ergänzend zum bisherigen Planungsrecht vorgesehen werden, ebenso detaillierte und zusätzliche Festsetzungen für umfangreiche Baumpflanzungen (insgesamt 75 Stück). Teile dieser zusätzlichen Grünflächen werden als Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit speziellen Maßnahmen zur Erhöhung der Biodiversität insbesondere mit hoher Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen die Etablierung von aktuell im Plangebiet nicht vorhandenen Arten, insbesondere von Höhlen- und halb Höhlenbrütern 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 der Flächen im Plangebiet vorhanden waren.

Mit den im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen können alle bisher erkennbaren artenschutzrechtlichen Verbote vermieden werden, die Biodiversität am Standort wird gegenüber dem Ausgangszustand erheblich erhöht, sodass auch insgesamt für den Biotop- und Artenschutz eine Aufwertung bei vollständiger Umsetzung der Maßnahmen im Plangebiet erreicht werden kann.

7.7.2. Waldumwandlung

Der Vorhabenträger beabsichtigt eine Waldumwandlung welche als Kompensationsmaßnahme gemäß LWaldG erforderlich ist. Diese ist auf dem Flurstück 38, der Flur 155, der Gemarkung Frankfurt (Oder) geplant und umfasst eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:1 auf mindestens 11.000 m² mit Bäumen zu bestockende Waldfläche.

Die von der Waldumwandlung betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 5/2, der Flur 4, der Gemarkung Frankfurt (Oder) ist 1,35 ha groß, wovon 0,25 ha Waldblößen sind (Wald i S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 3 LWaldG). Die Bereitstellung der Erstaufforstungsfläche erfolgt über die Stadt Frankfurt (Oder) und ist mit einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert und von der Forstbehörde bereits bestätigt.

Die durchzuführende Waldumwandlung hat keinen Einfluss auf den Umweltbericht, da die bisherigen Festsetzungen, die auf dem Areal zur Kompensation in Form von geplanten Baumpflanzungen dienen, unabhängig von der Waldumwandlung zusätzlich realisiert werden.

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, eine vollständige Einschätzung der Ausgangssituation zu ermöglichen. Aufgrund der fortlaufenden Bebauungsplanung 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 bzw. auf der Basis der Biotoptypenkartierung mit Einschätzung der Lebensraumqualität für die Zauneidechsen und unter Verwendung von Hinweisen in der Literatur erarbeitet. Die gewählte Methodik wurde im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) bereits wiederholt angewandt. Auch hierbei ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der notwendigen Angaben.

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

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann eingesetzt werden, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in der Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Maßnahmen zum immissionsschutzrechtlichen Monitoring sind in den entsprechenden gesetzlichen Unterlagen geregelt und entsprechend einzuhalten. Das Monitoring für die umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vonseiten der Aufsicht führenden Behörde. Die festzuschreibende 1-jährige Fertigstellungs- und die mindestens 2-jährige Entwicklungspflege gewährleisten die Anwachskontrolle 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. nach zu bessern. 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 Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß §4 (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 zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) Baugesetzbuch, welche die in ihrem Aufgabenbereich liegende Erkenntnisquellen für die Überwachung nutzen können.

Die Durchführung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen kann auf der Ebene der Baudurchführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kontrolliert werden, sodass keine weiteren Überwachungsmaßnahmen notwendig werden. Spezielle Erfordernisse für eine Erfolgskontrolle für den Artenschutz sind ebenfalls 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 einschließlich dem Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen 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 genehmigten Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" getroffen,
- mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen 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, im südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße und dem Oder-Neiße-Radweg dargestellt,
- die Planänderung sieht die Anlage von Urbanen Gebieten und Allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 vor, sodass bereits auf den Bauflächen eine erhebliche Reduzierung des Versiegelungsgrades sowohl gegenüber der Nutzung als auch gegenüber dem aktuellen Baurecht zu erwarten ist,
- damit sind keine Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter zu erwarten,
- bei Durchführung des Vorhabens werden Belange der lokalen Baumschutzverordnung, die bereits vorlaufend zur Bebauungsplanverfahren erarbeitet wurden, berücksichtigt, in dem die für die Kompensation der Baumverluste notwendigen Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt werden,
- für die Vermeidung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes wurden vorgezogene Maßnahmen 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 75 Baumpflanzungen kann die Biodiversität im Plangebiet erheblich aufgewertet 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 im Gewässersystem der Oder entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der erheblich anthropogenen Vorbelastungen überwiegend Aufwertungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind.

Für die artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.

Anlagen zum Umweltbericht:

- Maßnahmenblätter für die Kompensationsmaßnahmen A1 bis A5 und Z1 bis Z3 (Stand vom 30.08.2021)

8 BETEILIGUNGEN

8.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

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

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde im Zeitraum November bis Dezember 2020 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 12.01. bis 14.02.2022 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 12.01.2022 im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

8.3 Beteiligung am Planverfahren zum erneuten Entwurf

8.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 28.07. bis 29.08.2022 im Stadthaus Frankfurt (Oder).

8.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.08.2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum erneuten Entwurf gebeten.

Tabelle „Wertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange (TÖB)“

- a Stellungnahmen zum Entwurf sind mit a nummeriert und blau markiert
 b Stellungnahmen zum erneuten Entwurf sind mit b nummeriert und grün markiert
 c Stellungnahmen zur nachträglichen Klärung von Sachverhalten zum erneuten Entwurf sind mit c nummeriert und violett markiert
 Hervorhebung aktueller Abwägungsvorschläge und Hinweise zum erneuten Entwurf durch rote Markierung

Nr.	Institution / Träger öffentlicher Belange	Vorliegende Äußerung/ Belange	Abwägung erforderlich Abwägungsvorschlag	Änderung Entwurf
1a	MIL, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Stellungnahme vom 10.02.2022	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.	nein	nein
1b	MIL, Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, Stellungnahme vom 08.09.2022	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die aktuell hier - im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung - angezeigten Änderungen und Ergänzungen zum o. g. VBP besitzen keine landesplanerische Relevanz; sie werden aber gleichwohl zur Kenntnis genommen. Es gelten nach wie vor unsere Stellungnahmen vom 08.12.2020 (Mitteilung der Ziele der Raumordnung) und vom 10.02.2022 (im Rahmen der TÖB-Beteiligung) zur Planung.	nein	nein
2a	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	Keine Stellungnahme	nein	nein
2b	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Stellungnahme vom 15.08.2022	Die Stadt Frankfurt (Oder) plant die Aufstellung eines Bebauungsplans, innerörtliches Wohngebiet zu ermöglichen. Die Stadt Frankfurt (Oder) stellt entsprechend des LEP HR ein wichtiges Oberzentrum im Osten Brandenburgs dar und gehört damit gemäß Z 5.6 LEP HR zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Damit einher geht die Möglichkeit, quantitativ uneingeschränkt Wohnsiedlungsflächen auszuweisen. Dem Vorhaben stehen dementsprechend keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird aus Sicht der Regionalplanung befürwortet. Die Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree:	nein	nein

		<p>Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Satzungsbeschluss-Nr. 21/04/23) wurde am 13.09.2021 durch die Gemeinsame Landes-planungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Dieser ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abi. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.</p>		
3a	<p>Landesamt für Umwelt Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 03.02.2022 (aktuellere Stellungnahmen siehe unter 3b und 3c)</p>	<p>1. Sachstand Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Herbert-Jensch-Straße und der Straßenbahnlinie 4. Das MU verläuft straßenbegleitend zur Herbert-Jensch-Straße. Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 07.12.2020 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	-	-
		<p>2. Stellungnahme Immissionen (Verkehr) Die Hinweise des LfU aus der vorangegangenen Stellungnahme wurden nur bedingt umgesetzt. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist ein geeigneter Prognosehorizont zu berücksichtigen und nachvollziehbar zu beurteilen (>10 Jahre). In der Begründung (S.12) wird erläutert, dass „die Lärmschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Störungen aus dem Verkehr der Herbert-Jensch-Straße den Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren obliegen. Die bisherige Situation in der Straße ist bekannt und ändert sich im Vergleich zur bestehenden Wohnbebauung nicht. Im Umfeld soll keine neue Gewerbenutzung angesiedelt werden.“ Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist neben der Wahl eines geeigneten Prognosehorizontes (>10 Jahre), auch eine nachvollziehbare Bestandsanalyse durchzuführen. Dass die „bisherige Situation [...] bekannt ist“, ist dabei nicht ausreichend, da das Wissen über die aktuelle Verkehrs- und Immissionssituation nicht allen Nutzern gegeben ist.</p>	<p>Die Karten für Straßenverkehrslärm Brandenburg 2012 vom LfU geben als Tag-Lärm >55 – 60 dB(A) und als Nacht-Lärm >45 – 50 dB(A) für die Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße im Bereich des Geltungsbereiches an. Die Verkehrsbelastung der Straße hat sich seit 2012 unwesentlich verändert. Der nordöstliche Bereich der Herbert-Jensch-Straße soll gemäß Städtebaulichem Rahmenplan Winterhafen Nord (ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung, A&S GmbH Brandenburg, 2021) im Prognosezeitraum > 10 Jahre als Wohnungsbaustandort entwickelt werden. Es ist deshalb davon</p>	

			<p>auszugehen, dass keine störenden Gewerbebetriebe neu angesiedelt werden. Ein Großteil des bestehenden und zukünftigen Verkehrs aus dem nördlichen Bereich der Herbert-Jensch-Straße mit regionalen und überregionalen Zielen wird über die Straße Oderhang abgeführt. Für die Verbindung ins Zentrum besteht eine gute ÖPNV-Anbindung.</p> <p>Der barrierefreie Umbau der Straßenbahnhaltestelle am Geltungsberg ist in Planung (SVF). Damit gehen eine Verkehrsberuhigung und damit eine Senkung der Lärmemissionen in dem Bereich einher.</p> <p>Für die geplanten Wohngebäude entlang der Herbert-Jensch-Straße sind damit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt.</p>	
		<p>Urbanes Gebiet (MU) Unter dem Leitbild der „Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ wurde das Urbane Gebiet mit Inkrafttreten der BauGB-Novelle zum 13.05.2017 eingeführt. Für den vorliegenden B-Plan wird der typische urbane Charakter eingeschränkt. Soziale, kulturelle, sportliche, gastronomische, gesundheitliche und kirchliche Nutzungen werden ausgeschlossen. Per Textlicher Festsetzung Nr. 1c (Es wird darauf hingewiesen, dass der Wortlaut in Anlage 3, Nr. 1.c von dem in Anlage 4, S.20, Abs.4 abweicht.) und 1.d sind im Urbanen Gebiet nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig. Der gemischte Charakter des Gebiets insgesamt muss erhalten bleiben (kein gravierendes Übergewicht, Mindestmaß an Gleichgewichtigkeit). Solange der gemischte Gebietscharakter noch gewahrt ist, ist im urbanen Gebiet ein überwiegender Wohnnutzung ebenso wenig schädlich wie</p>	<p>Der Hinweis wird beachtet. Der Ausschluss von Nutzungen wird gelockert. Es werden in 1.c nur die Nutzungen unter § 6a Abs. (2) Punkt 3. ausgeschlossen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) Die Festsetzung 1.c wird entsprechend geändert.</p>	

		<p>eine überwiegende gewerbliche Nutzung, ergänzt durch kulturelle, soziale und andere Einrichtungen (3). Die in §6a Abs.1 S.1 genannten Elemente werden von Bönker/Bischopink (4) als „unverzichtbar“ und „zweckbestimmend“ bezeichnet. Gem. Begründung (S.20) ist eine „ruhige Wohnanlage“ geplant. Nach jetzigem Kenntnisstand wird der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes damit nicht gewahrt.</p>		
		<p>3. Fazit Die Belange des Immissionsschutzes wurden nicht näher erläutert. Es kann nicht beurteilt werden ob die „bekannteren“ Immissionen der Herbert-Jensch-Straße den Schutzanforderungen in dem straßenbegleitenden Urbanen Gebiet entsprechen. Hinzu kommt, dass der im Urbanen Gebiet gemindert Schutzanspruch bzw. höherer zulässiger Störgrad nach Auffassung des LfU nicht gerechtfertigt ist, da das Ziel der vorgelegten Planung die Schaffung einer „ruhigen Wohnanlage“ ist und die charakteristischen Nutzungen eines Urbanen Gebietes ausgeschlossen werden. Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen erscheinen daher nicht plausibel. Die vorliegende Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Belange des Immissionsschutzes werden jedoch nur unvollständig geprüft, daher können Immissionskonflikte infolge der Vorhabenrealisierung weiterhin nicht vollständig ausgeschlossen werden. 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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</p>	<p>Mit der ruhigen Wohnlage sind insbesondere die nach Osten ausgerichteten Schlafräume der geplanten Häuser an der Herbert-Jensch-Straße und die geplante Einfamilienhausbebauung im Wohngebiet gemeint. Die inzwischen schon im Bau befindliche Mehrfamilienhaus-Bebauung an der Herbert-Jensch-Straße beruht noch auf dem Vorläufer-B-Plan BP-08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“, der dort Mischgebiete und im hinteren, östlichen Bereich Gewerbegebiete vorgesehen hatte. Mit der Abwendung vom Vorläufer-B-Plan mit der Gewerbenutzung und Orientierung auf eine Wohnnutzung ist die Forderung nach einer ruhigen Wohnlage nicht unberechtigt. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist zur Erreichung der hohen Bebauungsdichte an der Herbert-Jensch-Straße und der Minimierung des Flaschenverbrauchs erforderlich.</p>	
3b	<p>Landesamt für Umwelt (LfU) Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Immissionsschutz, Stellungnahme vom 09.09.2022</p> <p>E-Mailkorrespondenzen vom 29.09.2022 bis 19.10.2022</p>	<p>1. Sachstand Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan 31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ der Stadt Frankfurt Oder. Der B-Plan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von Wohnraum in „attraktiver städtischer Lage“. Im Geltungsbereich werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA) gern. § 4 Baunutzungsverordnung</p>	<p>ja</p> <p>Mit dem LfU, Frau Blumberg sind nachträglich zur erneuten Beteiligung Abstimmungen und E-Mailkorrespondenzen im Zeitraum vom</p>	<p>ja</p>
3c				

	<p>(BauNVO), ein straßenbegleitendes Urbanes Gebiet (MU) gern. § 6a, ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) gern. § 8 BauNVO, Grün- und Verkehrsflächen festgesetzt. Der Antragsgegenstand überplant den B-Plan 08-003 „Östliche Herbert-Jensch-Straße“ Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen der Herbert-Jensch-Straße und der Straßenbahnlinie 4. Das MU verläuft straßenbegleitend zur Herbert-Jensch-Straße.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 03.02.2022 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Die Begründung wurde im Zusammenhang mit den Hinweisen des LfU angepasst.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BIm-SchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umweltwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p> <p>2. Stellungnahme Immissionen (Verkehr)</p> <p>Die Beurteilung zu den Immissionen des Straßenverkehrs wurde überarbeitet. Bei der Beurteilung der Verkehrsimmissionen wird auf die Ergebnisse der Straßenlärmmkartierung des Landes Brandenburg aus dem Jahr 2012 abgestellt. Basierend auf der EU-Umgebungslärmrichtlinie werden der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) und der Nacht-Lärmindex (LNight) verwendet. Sie spiegeln die mittlere durchschnittliche Belastung über ein Jahr wider. Die benannten Lärmindexe unterscheiden sich zu den in Deutschland geltenden Beurteilungspegeln der einschlägigen Gesetze und Normen.</p> <p>Wesentlicher Unterschied ist beispielsweise der Beurteilungszeitraum. Die Werte nach der EU-Umgebungslärmrichtlinie können als Orientierung herangezogen werden. Der LNight ist aufgrund seines identischen Beurteilungszeitraumes am ehesten anzuwenden. Für eine rechtssichere Abschätzung der Grenz-, Rieht- und Orientierungswerte sind die Lärmindexe nicht geeignet. In diesem Fall muss immer eine zusätzliche Berechnung der Beurteilungspegel erfolgen. Die Immissionen der B 246</p>	<p>29.09.2022 bis 19.10.2022 durch den Vorhabenträger erfolgt.</p> <p>Nach diesen Abstimmungen wurden auf Grundlage der Verkehrsstärke (DTV) in dem Abschnitt der Herbert-Jensch-Straße (Ampelraten 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 Straße und Straßenbahn ermittelt.</p> <p>Aktueller Mittellungspegel T: 62,1 dB Aktueller Mittellungspegel N: 51,9dB</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: 62,5 dB (DTV 2022 + 10 %) Möglicher Mittellungspegel N: 52,3 dB (DTV 2022 + 10 %)</p> <p>Die aktuelle DIN 18005 benennt noch keine ORW für ein Urbanes 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 Mittellungspegel im Vorhabengebiet liegen nur geringfügig über den ORW.</p>	
--	---	--	--

		<p>können mit der Richtlinie zum Lärmschutz an Straßen (RLS 90) überschlägig berechnet werden, um einen annähernd realistischen Ansatz für die Immissionen im geplanten MU zu ermitteln. Die Aussagen auf S. 13 (Anlage 4) sind zu überarbeiten und eine geeignete Beurteilungsgrundlage zu wählen, die eine Aussage erlaubt, ob die Anforderungen der DIN 18005 eingehalten werden. Urbanes Gebiet (MU)</p> <p>Gem. S. 66 (Anlage 4) wird die Textliche Festsetzung (TF) 1.c angepasst und der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert, um dem Leitbild der „Nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege“ zu entsprechen. Die Aussage wird auch durch Begründung zur TF (S. 21) bestärkt, dass „sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig bleiben sollen“.</p> <p>Per Textlicher Festsetzung Nr. 1c und 1d sind im Urbanen Gebiet weiterhin nur Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.</p> <p>3. Fazit Die vorliegende Planung wird grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes ist zu überarbeiten und eine adäquate Beurteilungsgrundlage zu wählen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen entsprechen der vorangegangenen Beteiligung. Der im Urbanen Gebiet gemindert Schutzanspruch bzw. höherer zulässiger Störgrad ist auf Grundlage des Nutzungskataloges weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und das Ziel der vorgelegten Planung, die Schaffung einer „ruhigen Wohnanlage“ (u.a. S. 21), widersprechen sich weiterhin. 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. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</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> <p>Der Begründungstext wird entsprechend ergänzt. Die textliche Festsetzung 1.c wird in Begründung und Planzeichnung hinsichtlich Formulierung und Rechtsgrundlagen korrigiert.</p> <p>Frau Blumberg (LfU) teilte dem Vorhabenträger Herrn Wolff mit: Im Zusammenhang mit den erfolgten E-Mailkorrespondenzen vom 29.09.2022 bis 19.10.2022 werden die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene des VBP nachvollziehbar abgearbeitet. Weiterhin ermöglichen die durchgeführten überschlägigen Berechnungen auf Bebauungsebene den Nachweis, dass die geplante Entwicklung eines Urbanen</p>	
--	--	---	---	--

			Gebietes im Einwirkungsbereich verkehrlicher Immissionen verträglich umsetzbar ist. Mit Aufstellung des VBP wird kein unlösbarer Immissionskonflikt verschärft. Der vorliegenden Planung wird zugestimmt.	
4a	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 01.02.2022	<p>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahme des LfU vom 07.12.2020 eine Stellungnahme abgegeben.</p> <p>Die darin enthaltenen Aussagen insbesondere zum Hochwasserschutz behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zusätzlich werden noch folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Baumaßnahmen des LfU (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 3)</p> <p>Aktuell werden im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ der Stadt Frankfurt/ Oder keine investiven Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt. Im Bereich südlich des Gebietes an der Uferpromenade wird ab April 2022 eine geplante Hochwasserschutzmaßnahme umgesetzt. Beeinträchtigungen der Maßnahme durch den Bebauungsplan sind nicht zu erkennen. Mittel- und langfristig sind für das Gebiet des Bebauungsplanes auch keine investiven Hochwasserschutzmaßnahmen geplant. Da die Fläche des Bebauungsplanes teilweise bei einem 100 jährlichen Hochwasserereignis überschwemmt wird, darf die Bebauung auch nicht dazu führen, dass zukünftig ein Bedarf an Hochwasserschutzanlagen in Zuständigkeit des Landes entsteht. Sollte dies der Fall sein, ist eine Bebauung des Gebietes grundsätzlich abzulehnen. Vielmehr ist sicherzustellen, dass der Überflutung der Teilflächen im Bebauungsplan Rechnung getragen wird.</p>	<p>nein</p> <p>Hinweise werden beachtet</p> <p>Die geplante Bebauung wird oberhalb des 100-jährigen Hochwasserstandes angelegt, sodass zukünftig kein Bedarf an Hochwasserschutzanlagen in Zuständigkeit des Landes entsteht. Teile des Geltungsbereichs bleiben als Retentionsraum für Hochwasser erhalten.</p>	nein
4b	Landesamt für Umwelt - Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, Wasserwirtschaft, Stellungnahme vom 09.09.2022	Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan		

		<p>zuletzt innerhalb der Gesamtstellungnahmen des LfU vom 07.12.2020 und vom 03.02.2022 jeweils eine Stellungnahme abgegeben. Die darin enthaltenen Aussagen insbesondere zum Hochwasserschutz behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zusätzlich wird noch folgender Hinweis gegeben: Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Baumaßnahmen des LfU (Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 83), Satz 3, Punkt 3) Im Bereich südlich des Plangebietes an der Uferpromenade wird derzeit eine geplante Hochwasserschutzmaßnahme umgesetzt. Die Baumaßnahme wird noch bis 2024 durchgeführt werden. Beeinträchtigungen der Maßnahme durch den Bebauungsplan sind derzeit nicht zu erkennen.</p>		
5a	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme vom 11.02.2022</p>	<p>Im Untersuchungsbereich befindet sich die nachstehend eingetragenen Denkmale: Herbert-Jensch-Straße 10, Wohnhaus, 09110205 liegt im Plangebiet Herbert-Jensch-Straße 6, Wohnhaus, 09110097 Herbert-Jensch-Straße 12A, Fabrikantenvilla mit nördlicher Einfassungsmauer des Vorgartens, 09110197 und Herbert-Jensch-Straße 105 (auf der gegenüberliegenden Straßenseite), Wohnhaus, 09110098 liegen in der direkten Umgebung. Es ist sicherzustellen, dass das Denkmal und seine Umgebung durch das Vorhaben in seiner Wirkung und Substanz nicht beeinträchtigt werden. Unsere Stellungnahmen, zuletzt vom 22.01.2021, haben weiterhin Bestand. Die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entlang der Herbert-Jensch-Straße müssen sich in ihrer Kubatur und Gliederung an den unmittelbar betroffenen Denkmälern Nr. 10, 06 und 12A orientieren. Gegen die Erschließung der Fläche und die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nach dem Planungsentwurf der Systembau GmbH haben wir keine Bedenken. Für die Wirkung der Denkmale sind dagegen die Mehrfamilienhäuser besonders wichtig. Daher sind die Vorgaben, die die untere Schutzbehörde in Ihrer Stellungnahme vom 04.01.21 in Abstimmung mit uns formuliert hat, unbedingt in die Genehmigung des B-Plans aufzunehmen. Wir halten es daher für unerlässlich, dass die Planung von Gebäuden im Areal frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde und uns besprochen wird. 2. Hinweis</p>	<p>nein</p> <p>Eine Besprechung zu den Stellungnahmen im Dezernat II, Bauamt hat am 03.03.2022 stattgefunden (Dezernent Dr. Prusa, Amtsleiter Hr. Schmidt, Abteilungsleiterin Fr. Bäcker). Die Festsetzungen zur Traufhöhe im MU-Gebiet werden auf 9,50 m und die zur Firsthöhe auf 11,00 m korrigiert. Damit erfolgt eine Reduzierung zu den ursprünglichen Werten. An der Besprechung hat auch der Bauherr der Mehrfamilienhäuser teilgenommen und passt seine Planung entsprechend den Vorgaben der unteren Denkmalschutzbehörde (siehe Nr. 43) an.</p>	Ja

		<p>Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus eine weitere Stellungnahme.</p>		
5b	<p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege Stellungnahme vom 13.09.2022</p>	<p>Unsere Stellungnahmen, allen voran die vom 28.05.2021, besitzen weiterhin Gültigkeit.</p> <p>1. Folgende Belange sind in der Planung zu berücksichtigen: Durch die Planungen sind folgende Denkmale betroffen: Herbert-Jensch-Straße 10, Wohnhaus (liegt im Plangebiet) Herbert-Jensch-Straße 5, Villa Herbert-Jensch-Straße 6, Wohnhaus Herbert-Jensch-Straße 12A, Fabrikantenvilla mit nördlicher Einfassungsmauer des Vorgartens Herbert-Jensch-Straße 104, Verwaltungsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite Herbert-Jensch-Straße 105, Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite, liegen in der direkten Umgebung.</p> <p>Daraus ergibt sich für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entlang der Herbert-Jensch-Straße, dass sie sich in ihrer Kubatur und Gliederung vorrangig an den unmittelbar betroffenen Denkmälern Nr. 10, 06 und 12A orientieren muss, wobei der Umgebungsschutz der weiteren, oben genannten Objekte ebenfalls berücksichtigt werden muss.</p> <p>Für die Gebäude, die zwischen den Nummern 6 und 10 entstehen sollen, ergeben sich folgende Vorgaben: Die Gebäude sind unmittelbar an der Straße zu errichten. Ihre Firsthöhen haben die maximale Höhe der benachbarten Denkmale nicht zu übersteigen. Als Dachform kommen ausschließlich Satteldächer oder Walmdächer in Frage. Die Anzahl der Geschosse ist aus der Charakteristik der umgebenden Denkmale abzuleiten: zwei Geschosse plus Dachgeschoss (somit ergeben sich drei bewohnbare Geschosse). Die Fassaden sind gestalterisch zurückhaltend zu planen: Putz, Holzfenster und -türen, keramische Dacheindeckungen.</p> <p>Begründung: 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.</p>	<p>ja</p> <p>Die Bebauung in der Herbert-Jensch-Straße wurde besonders in der Gründerzeit durch teilweise 4-geschossige Wohnhäuser komplettiert und ist insgesamt inhomogen. 4-Geschosser stehen neben 2-Geschossern im Wechsel. Eine geringfügige Überschreitung von First- und Traufhöhen benachbarter denkmalgeschützter Gebäude sollte zulässig sein, da springende Traufhöhen Straßenräume abwechslungsreicher machen. Hier sollten die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung angewendet werden.</p> <p>Im 2. Entwurf wurden die Festsetzungen zur Traufhöhe im MU-Gebiet auf 9,50 m und die zur Firsthöhe auf 11,00 m reduziert. Damit liegen die zulässigen Firsthöhen unter den Firsthöhen der benachbarten Denkmale Nummer 6 und 10. Ausgebaute Dachgeschosse zählen nach Brandenburgischer Bauordnung als Geschosse und bezogen auf die Baunutzungsverordnung als Vollgeschosse.</p> <p>Im VBP müssen also 3 Vollgeschosse als Obergrenze zulässig sein auch um ausgebaute Dachgeschosse zu ermöglichen. Es liegt</p>	<p>nein</p>

		<p>Die Herbert-Jensch-Straße ist eine Vorstadtstraße, die hauptsächlich durch zweigeschossige Gebäude geprägt ist. Die Denkmale tragen zu diesem Straßenbild entscheidend bei. Es ist daher wichtig, dass einerseits der Straßenverlauf eingehalten wird und andererseits die neuen Gebäude sich den Denkmalen unterordnen.</p> <p>Mit dem villenartigen Wohnhaus Nr. 12A wird die durchlaufende Straßenflucht erstmals unterbrochen, doch wird sie im weiteren Verlauf der Straße wieder aufgenommen. Durch das Abrücken des Denkmals Nr. 12A von der Straßenkante, fällt der genehmigte Neubau nördlich der Nr. 10 mit seiner in das Grundstück verschobenen Straßenfassade weniger ins Auge. Dadurch ist auch das dort genehmigte Pultdach weniger Straßenbildbestimmend. Diese Kubatur kann jedoch nicht als Begründung für eine solche Dachform für die Neubauten südlich der Nr. 10 dienen. Diese sind als zwei Vollgeschosse mit Sattel- oder Walmdach auszuführen.</p> <p>Weitere Planungen sind mit den Denkmalbehörden frühzeitig abzustimmen.</p> <p>2. Hinweis Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</p> <p>3. Hinweis Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</p>	<p>also im Ermessen des Architekten, wie er die Fassaden der neuen Häuser gliedert bzw. zoniert, um sich den benachbarten Denkmalen unterzuordnen. Satteldächer sind durch die zeichnerische Festsetzung SD zulässig.</p> <p>Keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich.</p>	
6a	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg Stellungnahme vom 08.02.2022	Keine Einwände	nein	nein
7a	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB), Stellungnahme vom 13.01.2022	<p>Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Hinweise und Bedenken.</p> <p>Aufgrund der innenstadtnahen Lage können stationäre Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen von einer weiteren Wohnbebauung und dem damit avisierten Zuzug von Einwohnern profitieren.</p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) mit Stand 08.10.2021 haben wir keine Einwände.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p>	nein	nein

7b	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB), Stellungnahme vom 12.08.2022	Ziel des Vorhabenbezogenen B-Plans ist weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohnstandortes. Bei effektiver baulicher Auslastung der Brachflächen sollen die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung und der Hochwasserschutz 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. Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.	nein	nein
8a	Brandenburg. Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen BLB, Liegenschaftsmanagement Stellungnahme vom 03.02.2022	Es erfolgt keine Äußerung.	nein	nein
8b	Brandenburg. Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen BLB, Liegenschaftsmanagement Stellungnahme vom 24.08.2022	Keine Äußerung	nein	nein
9a	Landesamt für Soziales und Versorgung	Keine Stellungnahme	nein	nein
10a	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme	nein	nein
11a	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Keine Stellungnahme	nein	nein
12a	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH Brandenburg/Berlin Stellungnahme vom 18.01.2022	Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BWG) werden durch die Planung nicht berührt.	nein	nein
12b	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH Brandenburg/Berlin	Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BWG) werden durch die Planung nicht berührt.	nein	nein

	Stellungnahme vom 18.08.2022			
13a	Autobahn GmbH des Bundes, NL Ost	Keine Stellungnahme	nein	nein
14a	FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stellungnahme vom 21.01.2022	<p>Die Auflagen und Hinweise der FWA mbH aus der frühzeitigen Stellungnahme zum Planverfahren wurden im Abschnitt 5.3 inhaltlich übernommen.</p> <p>Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurden jedoch am Ende der Planstraße 2 die geplanten Schmutz- und Regenwasserkanäle über die späteren Parzellen trassiert. Dies entspricht nicht den inhaltlichen Vorgaben. Die FWA mbH übernimmt nur Anlagen, sofern sie in öffentlichen Verkehrsflächen oder Privatstraßen mit den genannten Bedingungen liegen. Dies ist hier nicht der Fall. Es muss für die Entsorgungsanlagen eine andere Trassenführung gewählt oder eine Durchwegung am Ende der Privatstraße 2 zum Oder-Neiße-Radweg von mind. 4 m Breite eingeplant werden.</p> <p>Für die Entsorgung des Schmutzwassers wurde der Schacht 69033117 benannt. Dies wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren ist die Ableitung der Niederschlagswässer in den Winterhafen nicht weiter untersucht worden. Hier ist ein erhöhter genehmigungstechnischer Aufwand zu erwarten. Entsprechende Reinigungs- und Abscheideanlagen sind einzuplanen. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung in den Winterhafen ist zu beantragen.</p> <p>In jedem Fall kann kein Niederschlagswasser in die umliegende öffentliche Kanalisation der FWA mbH aufgenommen werden.</p> <p>Für die Hausanschlüsse der beiden südlichen Gebäude entlang der H.-Jensch-Straße sind die Übergabepunkte an der Privatstraße. Es wird empfohlen separate Hausanschlüsse für beide Objekte an die Planstraße zu errichten.</p> <p>Im B-Plan Gebiet wurden zahlreiche Baumstandorte dargestellt. Zu beachten ist, dass ein Mindestabstand von 2,50 m zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einzuhalten ist.</p> <p>Dies gilt neben den Hauptleitungen selbstverständlich auch für die Hausanschlüsse.</p> <p>Die Standorte sind dahingehend nochmal zu prüfen und anzupassen.</p>	<p>ja</p> <p>Die Sachlage wurde geprüft und bei der Planung berücksichtigt. Ein 4,00 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am Ende der Privatstraße 2 zum Oder-Neiße-Radweg wird zugunsten der FWA festgesetzt, grundbuchlich gesichert und im städtebaulichen Vertrag verankert. Die Entsorgung des Schmutzwassers zum Schacht 69033117 wurde korrigiert.</p> <p>Für die Ableitung der Niederschlagswässer in den Winterhafen werden entsprechende Reinigungs- und Abscheideanlagen eingeplant. Die wasserrechtlichen Belange zur Einleitung in den Winterhafen wurden mit der Stadt, der FWA und mit dem WSA positiv vorabgestimmt. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird in der Phase der Genehmigungsplanung beantragt.</p> <p>Die weiteren Hinweise zu Hausanschlüssen, zu Mindestabständen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen zu Bäumen etc. werden bei der Genehmigungsplanung beachtet.</p> <p>Der Entwurf wurde dahingehend korrigiert.</p>	ja

			Der korrigierte VEP wurde der FWA im März 2022 erneut zur Prüfung vorgelegt. Mit E-Mail vom 04.04.2022 wurde dem Entwurf zugestimmt.	
	Stellungnahme vom 04.04.2022	<p>Per E-Mail von der FWA: nach Abstimmung mit der Stadt Frankfurt (Oder) am Freitag (01.04.2022 – Ergänzung durch Redaktion) stimmen wir der dargestellten Kompromisslösung als Einzelfallentscheidung zu.</p> <p>Für den 4 m breiten Trassenkorridor ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der FWA im Grundbuch zu sichern. Der genaue Inhalt ist mit der FWA abzustimmen. Auf der östlichen Seite ist eine Einzäunung zulässig.</p> <p>Auf der westlichen Seite ist der Trassenstreifen offen zu gestalten. Alternativ ist ein entnehmbare Zaun (z. B. gesteckt) zu installieren. Der Trassenstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, kann jedoch als Parkfläche befestigt werden.</p> <p>Im Bereich der später privaten Parzelle (einschl. Böschung und Grünstreifen) sind keine Schächte vorzusehen. Somit ist ein Schacht in der Privatstraße und der nächste Schacht im öffentlichen Bereich entlang der Oder anzuordnen.</p> <p>Die notwendige Sedimentationsanlage ist im öffentlichen Bereich östlich des Radweges anzuordnen.</p> <p>Die Detailplanung ist mit der FWA abzustimmen.</p>	Die aktuellen Forderungen wurden in die Begründung übernommen.	
14b	FWA Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH Stellungnahme vom 31.08.2022	<p>Zu den Änderungen bzw. Ergänzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gibt es keine Einwände.</p> <p>Die in den bisherigen Stellungnahmen formulierten Auflagen und Hinweise wurden soweit berücksichtigt.</p>	nein	nein
15b	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft FFO Technischer Netzbetrieb/ Netzplanung Gas Stellungnahme vom 20.10.2022	<p>im geplanten Bereich sind Anlagen der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH vorhanden.</p> <p>Bitte bei der Planung der Zufahrt zum Wohngebiet den Schieber mit der internen Bezeichnung 200.421 nicht überbauen oder beachten das dieser nicht in der geplanten Straße liegt.</p> <p>Der Schieber 200.421 muss in nächster Zeit noch gewechselt werden.</p> <p>Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich.</p>	<p>nein</p> <p>Die genaue Lage des Schiebers wird abgefragt. Der Schieber und die Hinweise werden bei der Ausführungsplanung der Erschließung und bei den Bauarbeiten beachtet.</p>	nein

		<p>Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“.</p> <p>Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung geben wir für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu unseren vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen.</p> <p>Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen.</p> <p>Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster.</p> <p>Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technolo-</p>		
--	--	---	--	--

		<p>gisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.</p> <p>Nach Beendigung der Bautätigkeit bitten wir um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung und zur Bauabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.</p>		
16a	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost Stellungnahme vom 20.01.2022</p>	<p>Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus be-</p>	<p>nein</p> <p>Die Telekom-Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches im Fußweg Herbert-Jensch-Straße und entlang des Oder-Neiße-Radweges.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Da im Rahmen der Bebauungsplanung noch nicht gesichert ist, ob die Telekom mit der Telekommunikation für den Standort beauftragt wird oder ein anderer Anbieter, kann eine diesbezügliche Festsetzung nicht in den B-Plan aufgenommen werden.</p>	<p>nein</p>

		<p>trieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. Anlagen: Lageplan, Kabelschutzanweisung</p>		
16b	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 08.09.2022</p>	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: siehe Stellungnahme vom 20.01.2022</p>	nein	nein
17a	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB), Squad Richtfunk Planung Stellungnahme vom 18.01.2022</p>	<p>Derzeit betreiben wir im Ortsteil Lebuser Vorstadt der Stadt Frankfurt (Oder) keine Richtfunkstrecken und haben daher keine Einwände. Die Telekom hat auch bei der Fa. Ericsson Services GmbH weitere Verbindungen angemietet. Die Daten dieser Strecken stehen uns leider nicht zur Verfügung. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein. Bitte richten Sie diese Anfrage an: Ericsson Services GmbH, Prinzenallee 21, 40549 Düsseldorf oder per Mail an bauleitplanung@ericsson.com</p>	nein	nein
17b	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Best Mobile (T-BM) Netzausbau (T-NAB), Squad Richtfunk Planung Stellungnahme vom 13.09.2022</p>	<p>Wir betreiben derzeit in diesem Bereich keine Richtfunkverbindung. Deshalb erheben wir auch keine Einwände gegen die Planung. Bitte beachten Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen im Eigentum der Deutschen Telekom gilt. Darüber hinaus mieten wir weitere Richtfunktrassen bei Ericsson an. Über deren Verlauf</p>	nein	nein

		können wir keine Auskünfte erteilen. Deshalb bitte ich Sie, falls nicht schon geschehen, Ericsson in Ihre Anfrage mit einzubeziehen.		
18a	Ericsson Services GmbH für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes	Keine Stellungnahme	nein	nein
19a	Telefonica o2 Betrifft hier Richtfunk	Keine Stellungnahme	nein	nein
20a	Media Broadcast GmbH Berlin Betrifft hier Richtfunk	Keine Stellungnahme	nein	nein
21a	Deutsche Funkturm Produktion Nord	Keine Stellungnahme	nein	nein
22a	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)	Keine Stellungnahme	nein	nein
23a	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost	Keine Stellungnahme	nein	nein
24a	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Stellungnahme vom 07.02.2022	In der Stellungnahme des Landesbüros 11.12.20 wurde gefordert, dass vor Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen keine Rodungs- oder Beräumungsmaßnahmen erfolgen sollen. Dieser Forderung wurde leider nicht nachgekommen.	nein Die Freimachung des Standortes erfolgte außerhalb des Bauleitplanverfahrens auf der Grundlage einer Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 18.02.2021, dies ist im Umweltbericht auch dargestellt. Es wird keine Abwägung notwendig.	nein
		Auf Grund der Vorortbedingungen wird weiterhin die Prüfung der Artenschutzbelange durch Begehungen im Zeitraum März bis Juni/Juli gefordert.	Im Umweltbericht ist ein Gutachten des Ornithologen Joachim Becker als Quelle für umweltbezogene Angaben enthalten. Das Gutachten wurde im Zeitraum März 2021 bis August 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die naturschutzfachliche Bewertung	

			<p>im Umweltbericht eingeflossen und in einer thematischen Karte dargestellt. Weiterhin ist im Umweltbericht dargestellt, auf welcher Grundlage weitere Artengruppen bearbeitet wurden, es wurden außerdem lokale Artspezialisten in die Bearbeitung einbezogen und im Umweltbericht als Quelle benannt.</p>	
		<p>Der Bearbeitungsstand der Unterlagen vom 11.10.21 deutet darauf hin, dass solche notwendigen Erfassungen nicht im erforderlichen Maße erfolgten und dafür Abschätzungen vorgenommen wurden.</p>	<p>Im Umweltbericht ist deutlich dargestellt, welche Artengruppen mit welcher Methodik bearbeitet wurden. Für die Avifauna liegt eine Revierkartierung vor, für die Reptilien wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Potenzialanalyse anhand der örtlich erfassten Strukturen durchgeführt, da aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Verstecke durch Bauschutt und Gehölzschnitt eine reale Erfassung als unverhältnismäßig eingeschätzt wurde, Potenzialanalysen können daher für die Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange verwendet werden. Die aus der Potenzialanalyse abgeleiteten Maßnahmen sind geeignet, die gesamte betroffene Population am Standort zu erhalten.</p>	
		<p>Aus dem Artenbestand (besonders Eidechsen) sollte gegebenenfalls die Bebauungstiefe in Richtung Oder abgeleitet werden. Deshalb sind Begehungen und die örtliche Zuordnung der Tiere unbedingt notwendig.</p>	<p>Im Umweltbericht wurden spezielle Maßnahmen zur Umsetzung von Zauneidechsen beschrieben, sodass durch diese Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote im Bereich der geplanten Baugebiete vermieden werden können. Bestandteil der Umsetzung ist auch das artgerechte Abfangen der Tiere und die Herrichtung eines speziellen Reptilienwalls im</p>	

			<p>Bereich der extra dafür ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan. Dieser Belang wurde also bereits mit umfangreichen Maßnahmen berücksichtigt.</p>	
		<p>Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist die Voraussetzung für die Beschlussfassung zum VBP, da er sonst gegen Naturschutzrecht verstößt.</p>	<p>Der Bebauungsplan bereitet lediglich das Baurecht auf der Fläche vor, artenschutzrechtliche Belange werden erst mit dem tatsächlichen Eingriff berührt. Gemäß der Arbeitshilfe „Artenschutz in der Bauleitplanung“ sind auf der Ebene des Bebauungsplans die Möglichkeiten zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, ob diese abgewendet werden können oder ob in eine Ausnahmelage hinein geplant wird (vergleiche Arbeitshilfe Punkt 2.2).</p> <p>Für die Fläche besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder) für ein Gewerbe bzw. Mischgebiet. Dies ist im Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass sich die Ausgangsbedingungen auf der Fläche und damit auch die Belange des Artenschutzes im Zeitraum zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und dem tatsächlichen Baubeginn ändern, sodass die artenschutzrechtlichen Belange jeweils auch im Bauantragsverfahren zu prüfen sind.</p> <p>Mit den artenschutzrechtlichen Angaben im Umweltbericht wurde festge-</p>	

			<p>stellt, dass im Plangebiet mit Zauneidechsen zu rechnen ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass eine exakte Bestandserfassung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht sinnvoll möglich ist, sodass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Potenzialabschätzung durchgeführt wurde, die auf der Basis von Angaben in der Literatur gefertigt wurde. Die Praxis hat gezeigt, dass derartige Angaben oft zutreffen. Weiterhin wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf den Grünflächen auch Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuordnen sind. Im Bereich dieser Flächen soll eine Strukturverbesserung für Zauneidechsen integriert werden, die als neuer Lebensraum analog dem bestehenden Lebensraum der Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe des Vorkommens hergestellt werden soll. Damit wäre eine Umsetzung der Tiere sehr gebietsnah problemlos möglich und somit wären artenschutzrechtliche Verbote vermeidbar.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Ausnahme genehmigung notwendig wird, sondern dass ggf. in eine Ausnahmelage geplant wird, was hier erfolgt ist.</p> <p>Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung wird damit erst im Bauantragsverfahren beantragt.</p>	
--	--	--	--	--

		<p>Einer Erteilung dieser Genehmigung kann auf Grund der speziellen Vorortbedingungen ohne diesbezügliche Untersuchungen nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Im Umweltbericht wurde beschrieben, dass der Artenschutz für die Avifauna auf der Basis einer kompletten Revierkartierung und die Artengruppe der Reptilien auf der Basis einer Potenzialabschätzung aufbaut. Für beide Artengruppen wird nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden können bzw. das über eine ggf. entstehende Ausnahmelage die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen werden. Für die Versagung einer Zustimmung der Naturschutzverbände zum aktuellen Bebauungsplan liegen damit keine naturschutzrechtlichen Gründe vor. Die Verweigerung der Zustimmung wird im Text auch nicht weiter begründet. Aus den Darstellungen im Umweltbericht und den Festsetzungen im Bebauungsplan können bei Durchführung der zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände prognostiziert werden.</p>	
		<p>Die im Umweltteil dargestellte Erhöhung der Lebensraumqualität auf über 300% ist ein rechnerischer Wert, dem nicht gefolgt werden kann. Er berücksichtigt nicht, dass der derzeitige Lebensraum nahezu ungestört ist und im geplanten Bereich deutliche Störungen erfolgen werden.</p>	<p>Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Eingriffsregelung durchgeführt. Die Eingriffsregelung basiert auf den ursprünglich vorhandenen Biotoptypen, wie in 7.3.4 beschrieben. Die Fläche war ursprünglich zum überwiegenden Anteil voll versiegelt bzw. überbaut, der Standort wurde eine historisch lange Zeit als Indust-</p>	

			<p>rie- und Gewerbegebiet genutzt, worauf insbesondere auch die Altlastenproblematik hinweist</p> <p>Die Hochbauten wurden auf der Fläche vollständig rückgebaut, jedoch sind Fundamente und Flächenbefestigungen sowie teilweise auch Bodenplatten teilweise im Plangebiet noch vorhanden, die durch die lange Zeit der Brache aktuell mit Vegetation überwachsen ist. Die Vegetation hat damit nicht durchgängig Bodenschluss.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffsregelung wird geprüft, die sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf alle Schutzgüter, insbesondere auf das Schutzgut Boden, auswirken wird.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aktuell Baurecht für Gewerbe- und Mischgebiete bestehen, sodass hier einer Grundflächenzahl von 0,8 aktuell möglich ist.</p> <p>Bezogen auf den Ausgangszustand wurde ermittelt, dass bezogen auf die Plangebietsgröße von 30.920 m² die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf den Naturhaushaltswert von ursprünglich 5.976 m² Vergleichsfläche auf 19.028 m² möglich wird, was deutlich auf eine spürbare Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts führt. Diese Angaben sind jedoch nicht auf einen bestimmten Lebensraumtyp, sondern auf den im Punkt 7.5.1 erläuterten Naturhaushaltswert orientiert, sodass mit den Darstellungen im Umweltbericht in keinem Fall</p>	
--	--	--	---	--

			<p>eine bestimmte Lebensraumqualität gemeint ist. Dies ist im Bauleitplan und im Umweltbericht so auch nicht beschrieben.</p> <p>Damit ist deutlich erkennbar, dass sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch den wesentlich geringeren Anteil an versiegelten Flächen und durch die Erhöhung des Anteils an Vegetationsflächen, die sich auf einem leistungsfähigen Boden mit Bodenschluss entwickeln können, deutlich verbessert. Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden.</p>	
		<p>Noch unverständlicher ist die Aussage, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt werden würde (7.4.12).</p>	<p>Wie bereits dargestellt ist mit Realisierung des Vorhabens sowohl gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand als auch gegenüber dem aktuellen Baurecht vorgesehen, den Anteil an Flächenversiegelung erheblich zu verringern und damit die Leistungsfähigkeit der abiotischen Schutzgüter durch Entsiegelung deutlich zu erhöhen.</p> <p>Daraus kann abgeleitet werden, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens der aktuelle Zustand erhalten bleibt, der lediglich durch Rückbau der Gebäude und Teilrückbau von versiegelten Flächen, jedoch nicht vollständigen Rückbau und auch durch keinen Oberbodenauftrag gekennzeichnet ist. Damit würden bei Nichtdurchführung des Vorhabens die aktuell rein anthropogenen und durch Bauschutt bzw. versiegelte oder unterbauten Flächen gekennzeichneten Bedingungen bestehen</p>	

			<p>bleiben, die eindeutig höhere Beeinträchtigungen darstellen als im Fall einer weiteren Entsiegelung der Flächen und durch Auftrag von Oberboden mit der Entwicklung einer Vegetationsdecke mit Bodenschluss, sodass die Schutzgüter insgesamt eine optimalere Leistungsfähigkeit erreichen können. Dem Hinweis wird daher nicht gefolgt.</p>	
		<p>Ruderale Standorte, wenn sie auch eine Entwicklungstendenz hin zum Wald haben, sollten wohl nicht als negativ für den Naturhaushalt eingestuft werden.</p>	<p>Im Umweltbericht ist dargestellt, dass sich die aktuelle ruderalen Vegetation auf teilrückgebauten Flächen entwickelt und dass damit die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts erheblich eingeschränkt ist. Aufgrund dieser spezifischen Ausgangsbedingungen bestehen aktuell keine natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnisse am Standort, sodass sich auch keine natürlichen oder naturnahen Ruderalfluren am Standort entwickeln können. Den Vegetationsflächen fehlt durch teilweise noch unterbaute Flächen häufig auch der Bodenschluss. Daher sind in den Ruderalfluren aktuell hohe Anteile an Neophyten bzw. invasiven Arten enthalten, die generell im Vergleich zu naturnäheren ruderalen Standorten eine geringere Leistungsfähigkeit haben. Mit der Maßnahme A6 ist im Punkt 7.5.5 beschrieben, wie die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft optimiert werden sollen, um eine hö-</p>	

			<p>here Biodiversität auf den zu erhaltenden ruderalen Flächen zu erreichen, die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Wir möchten eindringlich darauf hinweisen, dass der baulichen Nachnutzung des Areals nur bei der notwendigen Beachtung artenschutzrechtlicher Belange zugestimmt werden kann. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Bekanntgabe des Abwägungsergebnisses.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen wird diese Aussage zur Kenntnis genommen.</p>	
24b	<p>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Stellungnahme vom 14.09.2022</p>	<p>Die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Vorhaben und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 11.12.2020 bzw. 07.02.2022: „In der Stellungnahme des Landesbüros 11.12.20 wurde gefordert, dass vor Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen keine Rodungs- oder Beräumungsmaßnahmen erfolgen sollen. Dieser Forderung wurde leider nicht nachgekommen.“</p>	<p>ja</p> <p>Die Freimachung des Standortes erfolgte außerhalb des Änderungsverfahrens auf der Grundlage einer Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 18.02.2021, dies ist im Umweltbericht auch dargestellt. Für die Fläche besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder) für ein Gewerbe bzw. Mischgebiet. Dies ist im Umweltbericht dargestellt. Es wird keine Abwägung notwendig.</p>	<p>nein</p>
		<p>Auf Grund der Vorortbedingungen wird weiterhin die Prüfung der Artenschutzbelange durch Begehungen im Zeitraum März bis Juni/Juli gefordert.</p>	<p>Im Umweltbericht ist ein Gutachten des Ornithologen Joachim Becker als Quelle für umweltbezogene Angaben enthalten. Das Gutachten wurde im Zeitraum März 2021 bis August 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die naturschutzfachliche Bewertung im Umweltbericht eingeflossen, im Umweltbericht und in einer thematischen Karte dargestellt. Weiterhin ist im Umweltbericht dargestellt, auf</p>	

			<p>welcher Grundlage weitere Artengruppen bearbeitet wurden, es wurden außerdem lokale Artspezialisten in die Bearbeitung einbezogen und im Umweltbericht als Quelle benannt. Den Forderungen wurde damit bereits nachgekommen.</p>	
		<p>Der Bearbeitungsstand der Unterlagen vom 11.10.21 deutet darauf hin, dass solche notwendigen Erfassungen nicht im erforderlichen Maße erfolgten und dafür Abschätzungen vorgenommen wurden.</p>	<p>Im Umweltbericht ist deutlich dargestellt, welche Artengruppen mit welcher Methodik bearbeitet wurden. Für die Avifauna liegt eine Revierkartierung vor, für die Reptilien wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Potenzialanalyse anhand der örtlich erfassten Strukturen durchgeführt, da aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen und Verstecke durch Bauschutt und Gehölzschnitt eine reale Erfassung als unverhältnismäßig eingeschätzt wurde, Potenzialanalysen können daher für die Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange verwendet werden. Die aus der Potenzialanalyse abgeleiteten Maßnahmen sind geeignet, die gesamte betroffene Population am Standort zu erhalten. Die für die Einschätzung artenschutzrechtlicher Belange notwendigen Grundlagen wurden vollständig mit geeigneten Methoden erhoben.</p>	
		<p>Aus dem Artenbestand (besonders Eidechsen) sollte gegebenenfalls die Bebauungstiefe in Richtung Oder abgeleitet werden. Deshalb sind Behagungen und die örtliche Zuordnung der Tiere unbedingt notwendig.</p>	<p>Im Umweltbericht wurden spezielle Maßnahmen zur Umsetzung von Zauneidechsen beschrieben, sodass durch diese Maßnahmen artenschutzrechtliche Verbote im Bereich der geplanten Baugebiete vermieden</p>	

			<p>werden können. Bestandteil der Umsetzung ist auch das artgerechte Abfangen der Tiere und die Herrichtung eines speziellen Reptilienwalls im Bereich der extra dafür ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan. Dieser Belang wurde also bereits mit umfangreichen Maßnahmen berücksichtigt.</p>	
		<p>Die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung ist die Voraussetzung für die Beschlussfassung zum VBP, da er sonst gegen Naturschutzrecht verstößt.</p>	<p>Der Bebauungsplan bereitet lediglich das Baurecht auf der Fläche vor, artenschutzrechtliche Belange werden erst mit dem tatsächlichen Eingriff berührt. Gemäß der Arbeitshilfe „Artenschutz in der Bauleitplanung“ sind auf der Ebene des Bebauungsplans die Möglichkeiten zu klären, ob artenschutzrechtliche Verbote berührt werden, ob diese abgewendet werden können oder ob in eine Ausnahmelage hinein geplant wird (vergleiche Arbeitshilfe Punkt 2.2).</p> <p>Für die Fläche besteht bereits Baurecht auf der Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder) für ein Gewerbe bzw. Mischgebiet. Dies ist im Umweltbericht dargestellt.</p> <p>Weiterhin besteht die Möglichkeit, dass sich die Ausgangsbedingungen auf der Fläche und damit auch die Belange des Artenschutzes im Zeitraum zwischen der Aufstellung des Bebauungsplans und dem tatsächlichen Baubeginn ändern, sodass die</p>	

			<p>artenschutzrechtlichen Belange jeweils auch im Bauantragsverfahren zu prüfen sind.</p> <p>Mit den artenschutzrechtlichen Angaben im Umweltbericht wurde festgestellt, dass im Plangebiet mit Zauneidechsen zu rechnen ist. Weiterhin wurde festgestellt, dass eine exakte Bestandserfassung aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen nicht sinnvoll möglich ist, sodass in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Potenzialabschätzung durchgeführt wurde, die auf der Basis von Angaben in der Literatur gefertigt wurde. Die Praxis hat gezeigt, dass derartige Angaben oft zutreffen. Weiterhin wurde im Bauleitplan festgesetzt, dass auf den Grünflächen auch Flächen für den Schutz, die Pflege und die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einzuordnen sind. Im Bereich dieser Flächen soll eine Strukturverbesserung für Zauneidechsen integriert werden, die als neuer Lebensraum analog dem bestehenden Lebensraum der Zauneidechsen innerhalb des Plangebiets und in unmittelbarer Nähe des Vorkommens der lokalen Population hergestellt werden soll. Damit wäre eine artgerechte Umsetzung der Tiere sehr gebietsnah problemlos möglich und somit wären artenschutzrechtliche Verbote vermeidbar.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Ausnahmegenehmigung notwendig wird, sondern</p>	
--	--	--	---	--

			<p>dass ggf. in eine Ausnahmelage geplant wird, was hier aktuell aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen nicht nötig ist.</p> <p>Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung wird damit erst im Bauantragsverfahren nach erneuter Prüfung der dann bestehenden konkreten Situation beantragt.</p>	
		<p>Einer Erteilung dieser Genehmigung kann auf Grund der speziellen Vorortbedingungen ohne diesbezügliche Untersuchungen nicht zugestimmt werden.</p>	<p>Im Umweltbericht wurde beschrieben, dass der Artenschutz für die Avifauna auf der Basis einer kompletten Revierkartierung und die Artengruppe der Reptilien auf der Basis einer Potenzialabschätzung aufbaut. Für beide Artengruppen wird nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden können bzw. das über eine ggf. entstehende Ausnahmelage die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen werden. Für die Versagung einer Zustimmung der Naturschutzverbände zur aktuellen Bauleitplanung liegen damit keine naturschutzrechtlichen Gründe vor. Die Verweigerung der Zustimmung wird im Text auch nicht weiter begründet. Aus den Darstellungen im Umweltbericht und den Festsetzungen im Bebauungsplan können bei Durchführung der zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände prognostiziert werden.</p>	

		<p>Die im Umweltteil dargestellte Erhöhung der Lebensraumqualität auf über 300% ist ein rechnerischer Wert, dem nicht gefolgt werden kann. Er berücksichtigt nicht, dass der derzeitige Lebensraum nahezu ungestört ist und im geplanten Bereich deutliche Störungen erfolgen werden.</p>	<p>Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Eingriffsregelung durchgeführt. Die Eingriffsregelung basiert auf den ursprünglich vorhandenen Biotoptypen, wie in 7.3.4 beschrieben.</p> <p>Die Fläche war ursprünglich zum überwiegenden Anteil voll versiegelt bzw. überbaut, der Standort wurde eine historisch lange Zeit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt, worauf insbesondere auch die Altlastenproblematik hinweist</p> <p>Die Hochbauten wurden auf der Fläche vollständig rückgebaut, jedoch sind Fundamente und Flächenbefestigungen sowie teilweise auch Bodenplatten teilweise im Plangebiet noch vorhanden, die durch die lange Zeit der Brache aktuell mit Vegetation überwachsen sind. Die Vegetation hat damit nicht durchgängig Bodenschluss.</p> <p>Im Rahmen der Eingriffsregelung wird geprüft, wie sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf alle Schutzgüter, insbesondere auf das Schutzgut Boden, auswirken wird.</p> <p>Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass aktuell Baurecht für Gewerbe- und Mischgebiete besteht, sodass hier einer Grundflächenzahl von 0,8 aktuell möglich ist.</p> <p>Bezogen auf den Ausgangszustand wurde ermittelt, dass bezogen auf die Plangebietsgröße von 30.920 m² die Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf den Naturhaushaltswert von ursprünglich</p>	
--	--	---	--	--

			<p>5.976 m² Vergleichsfläche auf 19.028 m² möglich wird, was deutlich auf eine spürbare Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts führt. Diese Angaben sind jedoch nicht auf einen bestimmten Lebensraumtyp, sondern auf den im Punkt 7.5.1 erläuterten Naturhaushaltswert orientiert, sodass mit den Darstellungen im Umweltbericht in keinem Fall eine bestimmte Lebensraumqualität gemeint ist.</p> <p>Damit ist deutlich erkennbar, dass sich die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die der Naturhaushaltswert repräsentiert, durch den wesentlich geringeren Anteil an versiegelten Flächen und durch die Erhöhung des Anteils an Vegetationsflächen, die sich auf einem leistungsfähigen Boden mit Bodenschluss entwickeln können, deutlich verbessert.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Noch unverständlicher ist die Aussage, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt werden würde (7.4.12).</p>	<p>Wie bereits dargestellt ist mit Realisierung des Vorhabens sowohl gegenüber dem ursprünglichen Ausgangszustand als auch gegenüber dem aktuellen Baurecht vorgesehen, den Anteil an Flächenversiegelung erheblich zu verringern und damit die Leistungsfähigkeit der abiotischen Schutzgüter durch Entsiegelung deutlich zu erhöhen.</p> <p>Daraus kann abgeleitet werden, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens der aktuelle Zustand erhalten bleibt, der lediglich durch Rückbau der Gebäude und Teilrückbau von versiegelten Flächen, jedoch nicht</p>	

			<p>vollständigen Rückbau und auch durch keinen Oberboden-auftrag gekennzeichnet ist. Damit würden bei Nicht-durchführung des Vorhabens die aktuell rein anthropogenen und durch Bauschutt bzw. versiegelte oder unterbauten Flächen gekennzeichneten Bedingungen bestehen bleiben, die eindeutig höhere Beeinträchtigungen darstellen als im Fall einer weiteren Entsiegelung der Flächen und durch Auftrag von Oberboden mit der Entwicklung einer Vegetationsdecke mit Bodenschluss, sodass die Schutzgüter insgesamt eine optimalere Leistungsfähigkeit erreichen können. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Ruderal Standorte, wenn sie auch eine Entwicklungstendenz hin zum Wald haben, sollten wohl nicht als negativ für den Naturhaushalt eingestuft werden.</p>	<p>Im Umweltbericht ist dargestellt, dass sich die aktuelle ruderal Vegetation auf teilrückgebauten Flächen entwickelt und dass damit die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts erheblich eingeschränkt ist. Aufgrund dieser spezifischen Ausgangsbedingungen bestehen aktuell keine natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnisse am Standort, sodass sich auch keine natürlichen oder naturnahen Ruderalfluren am Standort entwickeln können. Den Vegetationsflächen fehlt durch teilweise noch unterbaute Flächen häufig auch der Bodenschluss. Daher sind in den Ruderalfluren aktuell hohe Anteile an Neophyten bzw. invasiven Arten enthalten, die generell im Vergleich zu naturnäheren ruderalen Standorten</p>	

			<p>eine geringere Leistungsfähigkeit haben. Mit der Maßnahme A6 ist im Punkt 7.5.5 beschrieben, wie die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft optimiert werden sollen, um eine höhere Biodiversität auf den zu erhaltenden ruderalen Flächen zu erreichen, die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen. Durch die Integration von Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung von Ruderalfluren im Plangebiet ist erkennbar, dass im Bauleitplan keine negative Einstufung, sondern sogar eine Förderung von Ruderalfluren mit dem Ziel der weiteren Erhöhung der Biodiversität fest-gesetzt ist. Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Wir möchten eindringlich darauf hinweisen, daß der bauliche Nachnutzung des Areals nur bei der notwendigen Beachtung artenschutzrechtlicher Belange zugestimmt werden kann.“</p>	<p>Unter Berücksichtigung der oben genannten Ausführungen wird diese Aussage zur Kenntnis genommen.</p>	
		<p>Zu den Änderungen lt. Mail/Schreiben vom 12.08.2022: Der vorgelegte Umweltbericht basiert bzgl. besonders und streng geschützter Arten weiterhin überwiegend auf Potenzialabschätzungen und es fehlen genauere lokale Zuordnungen. Begründung hierfür ist die Aussage, dass z.B. die Untersuchungen zur Zauneidechse im verbuschten Bereich zu kompliziert sei. Es gibt/gab im Gebiet zahlreiche weitestgehend offene (sehr geringe oder keine Bodenschicht) und besonnte Flächen, auf denen eine Erfassung mit wenig Aufwand zu realisieren wäre.</p>	<p>Eine Potenzialabschätzung wurde nur für die Artengruppe der Reptilien durchgeführt. Auf örtliche Erfassungen wurde aufgrund des dichten Vegetationsbestands verzichtet, da unter den gegebenen örtlichen Verhältnissen eine vollständige Erfassung praktisch nicht möglich ist. Die Erfassung von Teilflächen und die daran angelehnte Hochrechnung entspricht ebenfalls nur einer Potenzialabschätzung. Damit wäre eine aufwändige Erfassung von Teilbeständen</p>	

			<p>unverhältnismäßig (bereits in der Abwägung zur letzten Beteiligung erläutert), der Artenschutz wird auch durch die Potenzialanalyse vollumfänglich berücksichtigt, entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Die Potenzialabschätzung basiert auf einer örtlichen Einschätzung unterschiedlicher Habitatqualitäten, die in einer Karte dargestellt sind. Die Habitatqualitäten und die Zuordnung der Reviergrößen basieren auf Erfahrungswerten aus der Literatur, die durch Ergebnisse einer Baustellenfreimachung im Raum Frankfurt (Oder) aus dem Jahr 2022 bestätigt werden konnten.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Auch durch Verhören ist eine konkretere Aussage zum Amphibienbestand zu erreichen. Solche Erfassungen erfolgten jedoch bisher nicht.</p>	<p>Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten nur sehr geringe (vor allem nur verinselte und sehr kleine) Möglichkeiten für das Vorkommen von Amphibien bestehen und dass auch nicht mit Wanderbewegungen über die Fläche hinweg zu rechnen ist. Es sind keine geeigneten Lebensräume für Amphibien im Plangebiet vorhanden. Im Plangebiet sind keinerlei Gewässer vorhanden, sodass rufende Tiere in dem Bereich nicht zu erwarten sind.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p>	
		<p>Die Stellungnahme vom 03.02.2022 behält somit diesbezüglich ihre Gültigkeit.</p>		

		Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Bekanntgabe des Abwägungsergebnisses.		
25a	Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV Stellungnahme vom 14.02.2022	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 werden nicht berührt. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	nein	nein
25b	Landesamt für Bauen und Verkehr, LBV Stellungnahme vom 14.09.2022	Gegen die vorliegenden Änderungen bzw. Ergänzungen 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. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	nein	nein
26a	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH	Keine Stellungnahme	nein	nein
27a	Gewässer- und Deichverband Oderbruch	Keine Stellungnahme	nein	nein
28a	Wasser- und Landschaftspflegeverband "Untere Spree"	Keine Stellungnahme	nein	nein
29a	Landkreis MOL, Wirtschaftsamt, SB Kreisplanung,	Keine Stellungnahme	nein	nein
30a	Landkreis OS, untere Bauaufsichtsbehörde	Keine Stellungnahme	nein	nein

31a	Amt Lebus, Amt für Bürgerservice, Stadt- und Gemeindeentwicklung, für die Stadt Lebus	Keine Stellungnahme	nein	nein
32a	Amt Lebus, Amt für Bürgerservice, Stadt- und Gemeindeentwicklung, für Gemeinde Treplin	Keine Stellungnahme	nein	nein
33a	Amt Brieskow-Finkenheerd	Keine Stellungnahme	nein	nein
34a	Amt Odervorland	Keine Stellungnahme	nein	nein
35a	Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Ordnung und Sicherheit, Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 09.02.2022	<p>Bedenken/Hinweise: Aus den Unterlagen ergibt sich keine Aussage, mit welchen Begegnungsformen (LKW/PKW, PKW/PKW ...) die Verkehrsanlagen geplant sind. Die Straßen sind mit einer Breite herzustellen (siehe RAST 06), dass der Begegnungsverkehr LKW-PKW möglich ist, zumal auf der Gewerbefläche im Nordosten des Plangebietes eine Unterstellhalle für Baumaschinen errichtet werden soll. Da die Zufahrt über die Planstraße "Grüne Gasse" und der Planstraße 1 erfolgen soll, sind diese in der entsprechenden Breite incl. der notwendigen Schleppkurven in der Flächenplanung zu berücksichtigen. Das Erfordernis einer breiteren Verkehrsfläche für die Planstraße "Grüne Gasse" ergibt sich außerdem aus der Notwendigkeit eines mindestens einseitigen Gehwegs, um für die Fußgänger eine gefahrlose Verbindung zwischen der H.-Jensch-Straße und dem Geh-/Radweg zu schaffen. Der Geh-/Radweg muss eine Mindestbreite von 2,50 m haben. Die Wendestellen in den Stichstraßen müssen den Entsorgungsfahrzeugen angepasst sein. Die Alleebäume im Plangebiet sind so zu setzen, dass die Sichtdreiecke von den Grundstücksausfahrten auf die Planstraßen sowie in den Kreuzungsbereichen nicht eingeschränkt werden. Die Sichtdreiecke müssen insbesondere auch für den Knotenbereich Herbert-Jensch-Straße/Planstraße "Grüne Gasse" freigehalten werden. Durch die unmittelbar an den Gehweg anschließende Bebauung in der Herbert-Jensch-Straße und der zusätzlichen Baumpflanzung ist die freie Sicht auf Fußgänger und Kfz-Verkehr nicht gegeben. Ein großes Gefahrenpotenzial</p>	<p>ja</p> <p>Die Wendebereiche wurden im Entwurf gemäß RAST präzisiert. Die Stichstraßen sind sehr kurz und übersichtlich. Für den langsam fahrenden Verkehr sind sie für den Begegnungsfall ausreichend. Trotzdem werden 2 Ausweichstellen für den Begegnungsfall eingeplant. Den breiten Verkehrsflächen wird seitens der Verkehrsplanung nicht gefolgt (höhere Versiegelung). Hier sollen verkehrsorganisatorische Maßnahmen die Gefahren einschränken (Mischverkehrsfläche, Tempolimit). Die Baumstandorte wurden hinsichtlich der Sichtdreiecke korrigiert.</p> <p>Die geänderte Planzeichnung und der VEP wurde der Abteilung Tief-, Straßenbau und dem Entsorgungsunternehmen im März 2022 erneut vorgelegt. Mit E-Mail vom 01.04.2022 wurde dem Entwurf hinsichtlich der</p>	ja

		<p>bilden u.a. auch die Radfahrenden, die aufgrund der Gleisanlagen lieber den Gehweg benutzen. Eine derartig eingeschränkte Zufahrt für das neue Wohnquartier ist aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde nicht zustimmungsfähig.</p>	<p>verkehrlichen Belange zur Abfallentsorgung zugestimmt (Silvana Panter, Sachbearbeiterin). Diese Korrekturen betreffen damit auch den Begegnungsfall Lkw/Pkw und die Wendeflächen.</p>	
35b	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Ordnung und Sicherheit, Straßenverkehrsbehörde Stellungnahme vom 06.09.2022</p>	<p>die vorliegenden Unterlagen zum VBP-31-003 Wohnquartier Grüne Gasse wurden verkehrsrechtlich geprüft. Dabei ergeben sich aus der Sicht der Straßenverkehrsbehörde folgende Bedenken/Hinweise: Fußgänger und Radfahrer, die vom Geh-/Radweg "Grüne Gasse" kommend in die Herbert-Jensch-Straße wollen oder umgekehrt, werden nicht sicher bis zur Herbert-Jensch-Straße geführt, sondern müssen auf der Planstraße "Grüne Gasse" die Fahrbahn benutzen. Aufgrund der schmalen Fahrbahn und der stark eingeschränkten Sichtverhältnisse, gerade für den aus der Herbert-Jensch-Straße einbiegenden Verkehr, kann es hier zu Gefahrensituationen kommen. Fallweise kann es vorkommen, dass dann dieser einbiegende Verkehr auf der Herbert-Jensch-Straße warten muss und damit neben dem fließenden Verkehr auch die Straßenbahn blockiert. Auch der ausfahrende Verkehr von der Planstraße "Grüne Gasse" in die Herbert-Jensch-Straße hat durch die unmittelbar an den Gehweg anschließende Bebauung in der Herbert-Jensch-Straße keine ausreichende Sicht auf die Hauptstraße insbesondere auf den Gehweg. Entsprechend RAS 06 freizuhaltende Sichtfelder werden hier nicht eingehalten. Die dichte Baumbepflanzung in der Planstraße "Grüne Gasse" ist im Hinblick auf die Sichtbeziehungen an der Zufahrt zu den zwei Mehrfamilienhäusern zu prüfen. Des Weiteren muss für diese Zufahrt eine Befahrung für den Lieferverkehr möglich sein. Entsprechende Schleppkurven sind zu beachten. 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 straßenseitigen Rettungsweg gibt es nicht. Wie sieht der Übergang vom Geh-/Radweg "Grüne Gasse" zum Oder-Neiße-Radweg aus? Ist es geplant, mit Herstellung des Geh-/Radweg "Grüne Gasse" auch zeitgleich den Übergang zu bauen?</p>	<p>ja</p> <p>Es wird auf die Ausführungsplanung der Verkehrserschließung verwiesen. Die Verkehrsflächen werden in der Ausführungsplanung in Fahr- und überfahrbare Gehwegstreifen unterteilt. Der VBP stellt die Verkehrsflächen allgemein dar. Sichtdreiecke, Schleppkurven, Sicherheitsstreifen etc. werden in der Ausführungsplanung beachtet. Die Planstraßen werden mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt, die die Sicht nicht einschränken. In den MU's erfolgt Anlieferverkehr von der Herbert-Jensch-Straße, nicht über die Wohnhöfe. Bei Berücksichtigung topografischer und wirtschaftlicher Bedingungen gibt es keine Alternative zu den Stichstraßen. Eine zusätzliche Anbindung besteht zu den geplanten südlichen Wohnbauflächen (Wohnpark Winterhafen). Die Anbindung an den Oder-Neiße-Radweg soll zeitgleich mit dem Bau der „Grünen Gasse“ erfolgen.</p> <p>Keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich, da die technischen Forderungen in den</p>	<p>nein</p>

			städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.	
36a	Stadt Frankfurt (Oder) Sachgebiet Brandschutz	Keine Stellungnahme	nein	nein
37a	Stadt Frankfurt (Oder) Abt. Landwirtschaft	Keine Stellungnahme	nein	nein
38a	Stadt Frankfurt (Oder) Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Stellungnahme vom 09.12.2020 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	<p>Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde stimmt dem oben genannten Verfahren unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise und unter Einhaltung der nachfolgenden Auflagen zu.</p> <p>Im Bereich des Plangebietes befinden sich eine Altlastverdachtsfläche nach § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und eine festgestellte Altlast nach § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG.</p> <p>Die ehemaligen Marö - Werke werden als Altlastverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landes Brandenburg (ALKATonline) geführt.</p> <p>Das ehemalige Gummiwerk Oderna ist als festgestellte Altlast im Altlastenkataster des Landes Brandenburg registriert.</p> <p>Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf Altbergbau.</p> <p><u>Marö - Werke Hinweise</u> Auf dem Flurstück 5/2 auf der Flur 4 befindet sich das Gelände der ehemaligen Marö -Werke. Laut vorliegender Aktenlage wurde das Grundstück seit 1850er Jahre industriell genutzt. In den Anfängen wurde durch die Firma Julitz auf dem Gelände eine Maschinenfabrik, Eisengießerei und Kesselschmiede betrieben. Seit 1913 erfolgte die Nutzung als Mälzerei und Rösterei.</p> <p>Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes im Bereich der ehemaligen Marö-Werke befindet sich eine Grundwassermessstelle (GWM) mit der Bezeichnung Pegel B 19. Die GWM dient der Überwachung der Grundwasserqualität, hier zur Überwachung von Schadstofffreisetzung vom Boden in das Grundwasser und wird zum heutigen Zeitpunkt im jährlichen Turnus beprobt.</p>	<p>nein</p> <p>Die Hinweise und Auflagen wurden beachtet und der Entwurf darauf aufgebaut. Der Entwurf wurde mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abgestimmt.</p>	nein

		<p><u>Auflagen</u> Eine Freigabe zur Wohnbebauung kann durch die uAWB/uB nur erfolgen, wenn eine Kontaminationsfreiheit i. S. d. Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Anhang 2, Punkt 1 Wirkungspfad Boden - Mensch, hier Tabelle 1.4 Prüfwerte für Wohngebiete, vorliegt. Der dafür notwendige Untersuchungsrahmen ist mit der uAWB/uB abzustimmen und das Gutachten ist zur Bewertung vorzulegen.</p> <p>Die Grundwassermessstelle Pegel P 19 muss fachgerecht gesichert und im Planentwurf dargestellt werden. Wird die GWM während der Bauphase oder danach beschädigt oder zerstört, ist der Bauherr/ Grundstückseigentümer verpflichtet, in Absprache mit der uAWB/uB, die beschädigte GWM zu ersetzen.</p> <p>Nach § 31 Abs. 1 S. 1 BbgAbfBodG sind schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p><u>Gummiwerk Odera Hinweise</u> Das ehemalige Gummiwerk Odera ist als festgestellte Altlast im Altlastenkataster des Landes Brandenburg registriert. [...] Auf den Flurstücken 3, 5/1, 31, 37, 38 auf der Flur 4 befand sich von 1960 bis 1990 der Betriebsteil Odera des VEB Gummiwerkes Elbe. Hauptsächlich wurden Gummi- und Kunststoffartikel hergestellt. Infolge einer Havarie im Jahre 1984 wurden durch ca.8.500 l Toluol der Boden und das Grundwasser erheblich kontaminiert. Die Schadensherde befinden sich im hinteren östlichen Bereich des Flurstückes 3 auf der Flur 4, dabei handelt sich um einen kleinen Schadensherd und etwas dahinter gelagert ein großer Schadensherd. Beide Schadensherde wurden im Rahmen der Sanierung zur Gefahrenabwehr saniert, d. h., dass laut Aktenlage ca. 74% des Gesamt-Schadstoffinventars aus dem Untergrund entfernt wurde. Im Bereich der beiden Schadensherde befinden sich 15 GWM, welche zum jetzigen Zeitpunkt bis Mitte 2022 im Rahmen der Nachsorgeuntersuchungen im jährlichen Turnus beprobt werden. Ein weitergehendes Monitoring über das Jahr 2022 in Verantwortung des Bauherrn/ Eigentümers ist abschließend noch nicht bewertet.</p>		
--	--	--	--	--

		<p><u>Auflagen</u> Eine Freigabe zur Wohnbebauung kann durch die uAWB/uB nur erfolgen, wenn [... siehe oben].</p> <p>Einer Bebauung wird nur außerhalb der bekannten Schadensfläche zugestimmt. Im Schadensbereich dürfen keine Bodenarbeiten durchgeführt werden. Baumaßnahmen und sonstige Eingriffe in den belastenden Bodenbereichen können zu einer ungewollten Schadstoffmobilisierung führen.</p> <p>Der Bereich der Schadensflächen soll aufgrund der noch vorhandenen Kontamination des Bodens gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Planentwurf gesondert gekennzeichnet werden.</p> <p>Die Baugrenze ist maximal 80 m ausgehend von der Herbert-Jensch-Straße in östlicher Richtung festzulegen.</p> <p>Die Grundwassermessstellen müssen fachgerecht gesichert und im Planentwurf dargestellt werden. Werden die GWM während der Bauphase oder danach beschädigt oder zerstört, ist der Bauherr/ Grundstückseigentümer verpflichtet, in Absprache mit der uAWB/uB, die beschädigten GWM zu ersetzen.</p> <p>Nach § 31 Abs. 1 S. 1 BbgAbfBodG sind schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise ist mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Rechtsgrundlagen [...]</p>		
39a	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 21.12.2021</p>	<p>Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Der geforderte Umweltbericht wurde erstellt und geprüft. Es sind alle geforderten Belange bearbeitet worden und es gibt keine weiteren Anmerkungen seitens der uNB. Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen, die der Vermeidung, Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, sind einzuhalten und umzusetzen.</p>	<p>nein</p> <p>Die Hinweise werden beachtet. Die Maßnahmenblätter werden dem Umweltbericht als Anlage angehängt.</p>	<p>nein</p>

		<p>Die ausführlichen Maßnahmenblätter für die Kompensationsmaßnahmen A1 bis A5 und Z1 bis Z3 mit Beschreibung der einzelnen Maßnahmen sind dem Umweltbericht als Anlage anzuhängen.</p> <p>Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.</p>		
39b	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 19.09.2022</p>	<p>zu obenstehendem Vorgang gibt es zum derzeitigen Stand keine Belange oder Hinweise von den Bereichen des Umweltamtes. Es erfolgt Zustimmung.</p>	nein	nein
40a	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Untere Wasserbehörde Stellungnahme vom 11.02.2022</p>	<p>folgende Hinweise: <u>Erhaltungsgebot gemäß § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u> Gemäß den vom Land Brandenburg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird ein Teil des Plangebietes von einem 100-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt und ist demzufolge ein Überschwemmungsgebiet i. S. d. § 76 WHG. Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ soll zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hochwasserkatastrophen das Baugebiet im östlichen Bereich des Plangebiets im Geländeniveau über die Höhe des HQ-100 Hochwassers aufgeschüttet werden. Dazu ist es notwendig, die aktuell bestehende Retentionsfläche in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme beträgt nach Auswertung des Geländemodells ca. 1.700 m³ Retentionsraum. Dieser verlorengelassene Retentionsraum im Plangebiet soll durch Maßnahmen (Vertiefung von anzulegenden Rotbauchunkenhabitaten) im Hochwasserbereich der Oder (nördliche Oderwiesen) ausgeglichen werden. Neben allgemeinen planungsrechtlichen Grundsätzen ist in Überschwemmungsgebieten der § 77 WHG (Erhaltungsgebot) zu berücksichtigen. Gemäß § 77 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.</p>	<p>ja</p> <p><u>Zu Erhaltungsgebot gemäß § 77 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)</u> Die Darstellung des Allgemeinwohlsgrundes für die städtische Nutzung des Gebietes, der die Gemeinwohlaufgabe HW-Schutz überwiegt, wird ergänzt. Das Erfordernis der Inanspruchnahme der Retentionsfläche ist schon mit dem alten B-Plan vorhanden (GRZ 0,8). Weiterhin sind die Nachnutzung von Brachen und die Innenentwicklung deutliche gesellschaftliche Ziele. Die Stadt hat sich dazu bereits im 2014 durch die Stadtverordneten bestätigten konkretisierten Entwicklungskonzept für den südlichen Bereich des Winterhafens (Arge Winterhafen FFO.), mit Baulückenschließungen entlang der Herbert-Jensch-Straße und Quartierbebauung mit Wohngebäuden im Geltungsbereich positioniert (Siehe auch positive Stellungnahme der Landesentwicklung).</p>	Ja

		<p>Da das Plangebiet im jetzigen Zustand teilweise von einem 100-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt wird, fungiert es als Rückhaltefläche i. S. d. § 77 Abs. 1 WHG. Bevor diese Rückhaltefläche durch Geländeaufschüttung im Plangebiet verloren geht und zuvor mittels Maßnahmen zur Wiederherstellung des Rückhalteflächenverlustes ausgeglichen wird, ist nachvollziehbar zu prüfen und abzuwägen, ob überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem Erhalt der Rückhaltefunktion entgegenstehen.</p> <p>Dabei genießt der Hochwasserschutz die Bedeutung einer Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang. Erst wenn das Gemeinwohlinteresse an der Errichtung des Wohnquartiers „Grüne Gasse“ den Hochwasserschutz überwiegt, kommen die Ausgleichsmaßnahmen nach § 77 Abs. 1 Satz 2 WHG in Betracht.</p> <p>Die Frage, ob dem Erhalt des Überschwemmungsgebietes überwiegende Gründe entgegenstehen, ist im Rahmen der planerischen Abwägung sachgerecht zu erfassen und abzuwägen. Wird das Erhaltungsgebot nicht beachtet, stellt dieses einen Abwägungsmangel dar, der zur Rechtswidrigkeit der Bauleitplanung führt.</p> <p>Die Kompensationspflicht setzt vielmehr erst dann ein, wenn es dem Entwurfsverfasser gelungen ist, einen ausreichenden Allgemeinwohlgrund zu finden und darzutun, weshalb dieser das Interesse an einem uneingeschränkten Erhalt des Überschwemmungsgebietes überwiegt.</p> <p>Im vorliegenden Entwurf ist die erforderliche Abwägung, dass das Gemeinwohlinteresse an der Errichtung des Wohnquartiers „Grüne Gasse“ den Hochwasserschutz als Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang überwiegt, nicht erkennbar.</p>		
		<p><u>Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)</u> Gemäß den vom Land Brandenburg veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten wird der Großteil des Plangebietes von einem 200-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt. Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ soll zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hochwasserkatastrophen das Baugebiet im östlichen Bereich des Plangebiets im Geländeniveau über die Höhe des HQ-100 Hochwassers aufgeschüttet werden. D. h. ein Großteil des Plangebietes wird von einem 200-jährlichen Hochwasser der Oder überschwemmt.</p>	<p><u>Zu Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG)</u> Auf die Anforderungen für Bauen in HW-Risikogebieten (siehe Hochwasser-Fibel) wird in der Begründung zusätzlich hingewiesen.</p> <p>Die Umgrenzung vom Risikogebiet der Oder i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG (Hochwasserlinie HW200) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p>	

		<p>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.</p> <p>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. D. h. eine entsprechende Betrachtung der Hochwasserrisiken, insbesondere des Schutzes von Leben und Gesundheit und der Vermeidung erheblicher Sachschäden, sind in der Abwägung zum Planentwurf nachvollziehbar darzulegen. Im vorliegenden Entwurf ist die v. g. Abwägung für das Risikogebiet (HW 200) nicht erkennbar.</p> <p>Gemäß § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollen in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist.</p> <p>Dieser Sachverhalt, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den a.a.R.d.T errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, sollte aus Sicht der unteren Wasserbehörde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.</p> <p>Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“, siehe 6.9, sollen zur Kennzeichnung von Gefährdungspotenzialen u. a. Hochwasserlinien HW100 und HW200 zeichnerisch, nachrichtlich übernommen werden.</p> <p>Festzustellen ist, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan, im Teil A-Planzeichnung sowie in der Begründung zum vorliegenden Entwurf lediglich die Umgrenzung vom Überschwemmungsgebiet der Oder (Hochwasserlinie HW100) dargestellt ist, nicht jedoch die Umgrenzung vom Risikogebiet der Oder i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG (Hochwasserlinie HW200). Aus Sicht der unteren Wasserbehörde sollte die Umgrenzung vom Risikogebiet der Oder i. S. d. § 78b Abs. 1 WHG (Hochwasserlinie HW200) zeichnerisch, nachrichtlich übernommen werden.</p>	<p>Die geplante Aufschüttung mit 24,50 m über DHNN für die geplante Wohnbebauung deckt auch HW200 mit 23,50 m über NN ab.</p> <p>Die Flächen und Höhen für die geplanten Aufschüttungen werden in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.</p>	
--	--	--	---	--

	<p><u>Textliche Festsetzung der Grünordnungsplanung 2.h</u> „Auf dem Flurstück Gemarkung Frankfurt (Oder) Flur 1 Flurstück 419 außerhalb des Plangebiets, ist vorab oder zeitgleich mit den Aufschüttungen im Retentionsraum innerhalb des Plangebiets neuer Retentionsraum durch Abgrabungen von mindestens 1.700 m³ Erdstoff herzustellen. Der Retentionsraum soll so gestaltet werden, dass er als Lebensraum für die Rotbauchunke bereitgestellt werden kann, die Tiefe darf maximal 1,5 m betragen, die Ufer sind flach auszubilden. (Gemäß BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16b)“ Entsprechend der Begründung zum vorliegenden Entwurf des VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ soll zum Schutz der geplanten Bebauung vor Hochwasserkatastrophen das Baugebiet im östlichen Bereich des Plangebiets im Geländeniveau über die Höhe des HQ-100 Hochwassers aufgeschüttet werden. Dazu ist es notwendig, die aktuell bestehende Retentionsfläche in Anspruch zu nehmen. Die Inanspruchnahme beträgt nach Auswertung des Geländemodells ca. 1.700 m³ Retentionsraum. Gemäß § 77 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 WHG müssen die Ausgleichsmaßnahmen u. a. in einem sachlich-funktionellen Zusammenhang künftiger Verluste an Rückhalteflächen stehen, d.h. sie müssen funktional von gleicher Qualität sein. Demnach muss der als Ausgleich neu zu schaffende Retentionsraum 1.700 m³ betragen. Davon ausgehend, dass die durchschnittlichen Grundwasserstände in den nördlichen Oderwiesen recht hoch sind und sich in dem neu zu schaffenden Retentionsraum (Vertiefung für die anzulegenden Rotbauchunkenhabitate) ein dauerhafter Wasserspiegel einstellen wird, bemisst sich der neu zu schaffende Retentionsraum zwischen der Oberkante Gelände und dem sich ausbildenden, mit dem Grundwasser korrespondierenden Wasserspiegel. Das dauerhafte Wasservolumen kann nicht als Ausgleich für den im Plangebiet verlorengehende Retentionsraum angerechnet werden. Der 1. Satz der v. g. textlichen Festsetzung der Grünordnungsplanung 2.h ist wie folgt zu ändern: „Auf dem Flurstück Gemarkung Frankfurt (Oder) Flur 1 Flurstück 419 außerhalb des Plangebiets, ist vorab oder zeitgleich mit den Aufschüttungen im Retentionsraum innerhalb des Plangebiets neuer Retentionsraum von mindestens 1.700 m³ durch entsprechende Abgrabungen herzustellen. Der neu zu schaffende Retentionsraum ist das Volumen in den Abgrabungen zwischen der Oberkante Gelände und dem sich ausbildenden, mit dem Grundwasser korrespondierenden Wasserspiegel.“</p>	<p><u>Zu Textliche Festsetzung der Grünordnungsplanung 2.h</u> Den Belangen zur Retentionsfläche wird gefolgt. Der Grundwasserstand wird bei der Volumenberechnung berücksichtigt. Die Darstellung wird in die Begründung übernommen Die Festsetzung wird entsprechend korrigiert.</p>	
--	--	--	--

		<p><u>Wasserrechtliche Festsetzung</u> Textfestsetzung 3.: „Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, flächig zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen. Muldenversickerung ist nicht zulässig.“ Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser darf nur flächig auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen. Eine konzentrierte Versickerung über Versickerungsanlagen, zum Beispiel über Versickerungsmulden, Rigolen-, Mulden-Rigolen- und Schacht-Versickerungsanlagen, ist nicht zulässig. Der 2. Satz der v. g. Textfestsetzung 3. ist wie folgt zu ändern: „Eine konzentrierte Versickerung über Versickerungsanlagen, zum Beispiel über Versickerungsmulden, Rigolen-, Mulden-Rigolen- und Schacht-Versickerungsanlagen, ist nicht zulässig.“</p>	<p><u>Zu Wasserrechtliche Festsetzung</u> Der 2. Satz der Textfestsetzung 3. wird entsprechend geändert.</p>	
41a	Stadt Frankfurt (Oder) Kaufmännisches Immobilienmanagement	Keine Stellungnahme	nein	nein
42a	Stadt Frankfurt (Oder) Infrastrukturcontrolling	Keine Stellungnahme	nein	nein
43a	Stadt Frankfurt (Oder) - UDB Abt. Denkmalschutz u. -pflege Stellungnahme vom 04.01.2022	<p>2. Zuständigkeit 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.</p> <p>3. Grundlage Auflistung der durch den/die Antragsteller/in übermittelten Unterlagen</p> <p>4. Historie Der südliche Teil der Herbert-Jensch-Straße wird ostseitig von drei frühklassizistischen Badehäusern dominiert. Sie leiten stilistisch zu den</p>	<p>ja Eine Besprechung zu den Stellungnahmen im Dezernat II/Bauamt hat am 03.03.2022 stattgefunden (Dezernent Dr. Prusa, Amtsleiter Hr. Schmidt, Abteilungsleiterin Fr. Bäcker). Die Festsetzungen zur Traufhöhe im MU-Gebiet werden auf 9,50 m und die zur Firsthöhe auf 11,00 m korrigiert. Damit erfolgt eine Reduzierung zu den ursprünglichen Werten.</p>	ja

		<p>nördlich anschließenden, beiderseits der Straße gelegenen Villen und Wohnhäusern über, die, obwohl nicht baugleich, eine Palette übereinstimmender Merkmale kennzeichnet: Wiederholt handelt es sich um verputzte, zweigeschossige, satteldachgedeckte Gebäude mit Risaliten, Balkonen, Gesimsen, Eckquadern und Blendfenstern. Bemerkenswert sind die speziellen Noten der Bauten, ein Turm hier, ein Erker dort. Ein Haus sticht durch seinen zurückversetzten Standort, ein Haus durch seinen renaissanceartigen Giebel heraus. Mehrfach lässt sich Potsdam als architektonisches Vorbild identifizieren. Um 1900 wurden diese Gebäude Am Winterhafen durch viergeschossige Mietwohnhäuser ergänzt. Die Weiterentwicklung zum peripheren städtischen Wohnquartier schlug aber fehl.</p> <p>Im weiteren Umfeld der Herbert-Jensch-Straße, westlich und nördlich noch erkennbar, entstanden in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts mehrteilige Fabrik- und Verwaltungsgebäude. Sowohl der Koehlmannhof als auch der Städtische Schlachthof sind typische Vertreter dieser industriellen Komplexe, deren Baukörper jeweils rote und gelbe Sichtziegelwände sowie flache Satteldächer und gusseiserne Rahmenteile zeigen. In Form, Farbe und Ausrichtung variierende Zierelemente individualisieren die einzelnen Giebel und Fassaden. Weiter nordwärts läuft der Straßenzug dörflich kleinteilig aus.</p> <p>5. Zusammenfassung</p> <p>Für das in der Lebuser Vorstadt gelegene Gelände sind zwei bauliche Erscheinungsformen denkmalschutzrechtlich relevant, unmittelbar der Stil der Villen und Wohnhäuser entlang der Herbert-Jensch-Straße und mittelbar der Stil der Betriebe und Produktionsstätten beiderseits der Herbert-Jensch-Straße. Auf letzteren zielte der frühere Bebauungsplan, der durch Ausbau und Entwicklung von Logistik und Gewerbe das alte Industrieviertel wiederbeleben und erhalten wollte. Aufgrund geänderter ökonomischer und demografischer Voraussetzungen soll zukünftig das Gelände zu Wohnzwecken erschlossen werden. Beabsichtigt ist die Errichtung mehrerer Ein- und Mehrfamilienhäuser.</p> <p>Wie sich aus der geschichtlichen Beschreibung ergibt, lassen sich für den Wohnungsbau grundsätzlich Anknüpfungspunkte finden. Die Neubauten müssten sich allerdings der historischen Bebauung des Areals anpassen und damit bestimmte - denkmalschutzrechtliche - Vorgaben einhalten:</p>	<p>An der Besprechung hat auch der Bauherr der Mehrfamilienhäuser teilgenommen und passt seine Planung entsprechend den Vorgaben an.</p>	
--	--	--	--	--

	<p>1) Die Mehrfamilienhäuser wären traufständig zu errichten. Zwischen der Herbert-Jensch-Straße 6 und 10 müssten sie in Fluchtlinie mit den alten Gebäuden direkt am Fußgängerweg stehen. Dagegen wäre zwischen der Herbert-Jensch-Straße 10 und 12a eine leicht abgerückte, vermittelnde Position zu wählen.</p> <p>2) Zustimmungsfähig wären Gebäude, die, inkl. Dachgeschoss, mindestens zwei und höchstens drei Stockwerke aufweisen. Dabei sollten sich die Gesamthöhen der Häuser an den Firstlinien der Baudenkmäler ausrichten.</p> <p>3) Zu denkmalgeschützten Gebäuden mit Schmuckgiebeln sowie Seitenflügeln oder -eingängen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten, welcher das dekorative und architektonische Gesamtbild nicht beeinträchtigt.</p> <p>4) Dächer müssten flach oder flach sattelförmig ausgestaltet werden.</p> <p>5) Die Fassaden der Mehrfamilienhäuser könnten verputzt oder klinkersichtig umgesetzt werden.</p> <p>6) Einfamilienhäuser wären hinter die Straßenbebauung zu positionieren, d. h. in der „zweiten Reihe“.</p> <p>7) Es empfiehlt sich, die geplante Binnengliederung des Areals – d. h. die Lage, Zahl, Abmessung und Ausrichtung der Wege, Häuser, Grün- und Stellflächen - vorab einvernehmlich mit der Denkmalfach- und Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Diesbezüglich wären geeignete Planunterlagen auszuarbeiten und einzureichen.</p> <p>8) Keine Baumaßnahme darf direkt oder indirekt die denkmalgeschützte Bausubstanz gefährden oder beschädigen.</p> <p>6. Sonstiges 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.</p>		
--	--	--	--

	Um die reibungslose Bauplanung und -ausführung zu gewährleisten, sollten die Denkmalfachbehörde und die Untere Denkmalschutzbehörde frühzeitig in den weiteren Verfahrensablauf eingebunden werden.			
Stellungnahme vom 10.02.2022	<p>2. Zuständigkeit Das Gelände 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.</p> <p>3. Grundlage Ausgangspunkt der Stellungnahme ist die „Beschlussvorlage SVV“ vom 11. Oktober 2021. Auflistung der Grundlagen (Beschlussvorschlag, Text- und Kartenteil (inkl. Anlagen) vom 11. Oktober 2021)</p> <p>4. Korrekturen</p>	ja	Ja	
	<p>1) Anl. 2, S. 1 Auf der Planzeichnung ist die Angabe FH 16 m in „FH 11 m“ zu ändern.</p>	Die Festsetzungen zur Traufhöhe im MU-Gebiet werden von 10,50 m auf 9,50 m und die zur Firsthöhe von 16,00 m auf 11,00 m korrigiert. Damit erfolgt eine Reduzierung zu den ursprünglichen Werten.		
	<p>2) Anl. 4, S. 15 Der zweite Satz im Abschnitt Mehrfamilienhäuser an der Herbert-Jensch-Straße ist durch folgenden Einschub zu ersetzen: „Diese folgen der festgesetzten Baulinie, sind maximal zweigeschossig (ohne Dachgeschoss), maximal 11 m hoch (Firsthöhe) und haben Walm- oder Satteldächer.“</p>	Der Forderung wird nicht vollständig gefolgt. Baurechtlich gilt ein ausbaufähiges Dachgeschoss als Vollgeschoss. Die reduzierten Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe erfüllen die Anforderungen des Umgebungsschutzes. Die Neubauten ordnen sich den Denkmälern unter bzw. fügen sich ein.		
	<p>3) Anl. 4, S. 21, Pkt. 6.1.2 Laut Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (s. Anl. 4, S. 15) haben die Gebäude, die zwischen den Nummern 6 und 10 entstehen sollen, ... die maximale Höhe</p>	Der Forderung wird hinsichtlich der 2 Vollgeschosse nicht vollständig gefolgt (siehe Punkt 2). Mit der maximalen Traufhöhe von 9,5 m und der maximalen Firsthöhe von 11,0 m sind		

		<p>der benachbarten Denkmale nicht zu übersteigen. Als Dachform kommen lediglich Satteldächer oder Walmdächer in Frage. Die Anzahl der Geschosse ist aus der Charakteristik der umgebenden Denkmale abzuleiten: 2 Geschosse plus Dachgeschoss (sprich 3. Geschöß).</p> <p>Demnach ist die Planfestsetzung zum Urbanen Gebiet wie folgt zu ändern: „Im Urbanen Gebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ... und eine Firsthöhe von 11 m als Höchstmaß festgesetzt.“ Die Traufhöhe ist dementsprechend anzupassen.</p> <p>In der dazugehörigen Begründung ist der zweite bis vierte Satz zu streichen und durch folgenden Einschub zu ersetzen: „Damit sind zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss umzusetzen. Die maximale Firsthöhe beträgt 11 m. Als Dachform sind Walm- oder Satteldächer möglich.“ Es ist zu prüfen, ob auch der erste Satz der Begründung umformuliert werden muss.</p>	<p>die im MU festgesetzten Dachformen Satteldach oder Walmdach in leicht geneigter Form möglich. Die in der Kubatur zurückhaltenden Neubauten fügen sich zwischen die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude ein und schaffen gleichzeitig den Übergang zu den gegenüberliegenden 3- und 4-geschossigen Gründerzeithäusern.</p>	
		<p>4) Anl. 4, S. 26, Pkt. 6.8.1 Der letzte Satz entfällt. Stattdessen ist als Schlusssatz einzufügen: „Sämtliche Erdarbeiten sind mindestens zwei Wochen vorab bei der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Zuvor ist für jeden neuen Bodeneingriff die jeweilige Vorgehensweise – Kontrolle, Baubegleitung oder Ausgrabung usw. – abzuklären.“</p>	<p>Der Korrektur wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend geändert.</p>	
		<p>5) Anl. 4, S. 26, Pkt. 6.8.2 Die fünf Baudenkmäler im Einzugsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind namentlich mit Adresse, Ansprache und Denkmalnummer (Obj.-Nr.) anzuführen: 1. Herbert-Jensch-Str. 6, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110097 2. Herbert-Jensch-Str. 10, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110205 3. Herbert-Jensch-Str. 12a, Fabrikantenvilla mit nördlicher Einfassungsmauer des Vorgartens, Obj.-Nr. 09110197 4. Herbert-Jensch-Str. 104, Verwaltungsgebäude der Dextrin- und Stärkefabrik C. A. Koehlmann, Obj.-Nr. 09110400 5. Herbert-Jensch-Str. 105, Wohnhaus, Obj.-Nr. 09110098“</p>	<p>Der Korrektur wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p>	
		<p>6) Vorhaben- und Erschließungsplan, M. 1:500, dat. 8.10.2021 Die mit III angegebene Zahl der Vollgeschosse für die zwei Mehrfamilienhäuser zwischen der Herbert-Jensch-Str. 6 und 10 ist in „II“ zu ändern (ohne Dachgeschoss).</p>	<p>Der Korrektur wird hinsichtlich der 2 Vollgeschosse nicht vollständig gefolgt (Begründung siehe Punkte 2 und 3).</p>	

44a	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen (Amt 66) Stellungnahme vom 17.01.2022</p>	<p>Abteilung Grünanlagen und Stadtservice informiert, dass beide Wendehämmer mit den derzeitigen Maßen für das Befahren mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht ausreichend sind. Die Größen beider Wendehämmer sind gemäß Rast auszuführen. Nur dann sind sie durch dreachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Des Weiteren sollten die Kurvenbereiche nicht eckig, sondern rund sein (sowie der Verlauf der Geh-Fahr- und Leitungsrechte). Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge bei neu geplanten Wohngebieten nach dem Jahr 1979 ist durch die Unfallverhütungsvorschrift Abfallwirtschaft (DGUV) ausgeschlossen.</p> <p>Nicht durchgängige Straßen (Stichstraßen, Sackgassen etc.) sind gemäß § 21 Abs.5 der Abfallentsorgungssatzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Sammelfahrzeuge ausreichender Wendepunkt von mindestens 20 Metern Durchmesser vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Ansonsten müssen Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter vorgehalten werden, die sich in einem annehmbaren Abstand zur öffentlichen Straße befinden und die öffentliche Straße muss für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein. 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.</p> <p>Privatstraßen werden aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren. 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 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 Abnutzungsschäden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung ist die Abfallentsorgung nicht gesichert und nicht durchführbar.</p>	<p>ja</p> <p>Die Wendebereiche werden im Entwurf gemäß RASSt präzisiert.</p> <p>Die geänderte Planzeichnung und der VEP wurde dem Amt im März 2022 erneut vorgelegt. Mit E-Mail vom 01.04.2022 wurde dem Entwurf hinsichtlich der verkehrlichen Belange zur Abfallentsorgung zugestimmt (Silvana Panter, Sachbearbeiterin).</p>	Ja
	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen (Amt 66)</p>	<p><u>Aus Sicht der Abteilung Grünanlagen und Stadtservice</u></p> <p>Es gibt widersprüchliche Angaben zum Status der Grünflächen.</p>	ja	Ja

	<p><u>Stellungnahme vom 11.02.2022</u></p>	<p>In der Planzeichnung steht, dass diese privat sind, wie auch die Straßen. In der Anlage 11._VBP-31-003_FNP-Begründung erfolgt jedoch häufig der Vermerk, dass es öffentliche Grünflächen geben würde. Da in der vorigen Fassung noch irrtümlich öffentliche Grünflächen dargestellt wurden, die jetzt als privat beschrieben werden, gehen wir davon aus, dass diese Zuweisungen hier - ebenfalls irrtümlich - noch nicht geändert wurden:</p> <p>7.1.3. Art und Umfang ... Tabelle geplante Flächennutzungen: geplante Flächennutzungen Zeile „NPS Neuanlage: Öffentliche Grünfläche 842 m²“ Tabelle Grünflächenanteile im Geltungsbereich „Neuanlage: Öffentliche Grünfläche 842 m²“</p> <p>7.5.1 ... Neuanlage: Öffentliche Grünfläche 842 m²</p> <p>7.5.2 ... – Neuanlage von öffentlichen Grünflächen</p> <p>7.5.5 ... A1 – Baumpflanzung „Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen der „Grünen Gasse““</p> <p>7.5.6. ... Z2 - Anlage von Gehölzflächen „Diese Maßnahme dient der Umsetzung der textlichen Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der „Grünen Gasse““</p> <p>11 FLÄCHENBILANZ Tabelle 1: „3 Öffentliche Grünflächen ÖG 854“</p> <p>Da wir also von einem Fehler ausgehen, gehen wir ferner davon aus, dass mit dem Passus in 7.9. Überwachung Pflanz- und Pflegemaßnahmen ... „Die Überwachung erfolgt durch die Stadtverwaltung der Stadt Frankfurt (Oder)“ nicht unser Amt gemeint ist. Dann gäbe es nichts zu beanstanden.</p> <p>In 6.4.1 steht „Begründung: Die Gehölzpflanzungen an der westlichen Grenze des Plangebiets dienen dazu, das Wohngebiet und die Aufschüttungen harmonisch in das Landschaftsbild einzuordnen und gleichzeitig Lebensraum zur Kompensation von verloren gegangenem Lebensraum für gehölzbewohnende Arten anzubieten“ Gemeint ist wohl die östliche Seite.</p> <p>Zur Abfallentsorgung: Beide Wendehämmer mit den derzeitigen Maßen sind für das Befahren mit den Abfallentsorgungsfahrzeugen nicht ausreichend. Die Größen beider Wendehämmer sind gemäß RASSt auszuführen. Nur dann sind sie durch dreiachsige Müllfahrzeuge befahrbar. Des Weiteren sollten die Kurvenbereiche nicht eckig, sondern rund sein</p>	<p><u>Zu Abteilung Grünanlagen und Stadtservice</u></p> <p>Öffentliche Grünflächen können auch in privatem Eigentum sein - vgl. Arbeitshilfe Bauleitplanung (eine Eigentümergemeinschaft müsste die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Grünen Gasse pflegen). Monitoring (also auch die Prüfung der Anwuchsergebnisse der Grünflächen) ist Aufgabe der Behörden - welches Amt das trifft, hängt vom Aufgabenspektrum der jeweiligen Ämter ab, die Abteilung Grünanlagen und Stadtservice ist jedoch damit nicht gemeint.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.</p> <p>Den übrigen Korrekturen zu „westliche Grenze“, Anpassung der Wendeflächen, Gewährleistung der Abfallentsorgung durch Dienstbarkeiten in den Grundbüchern und im Durchführungsvertrag wird gefolgt. Begründung und Planzeichnung wurden entsprechend angepasst.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>(so wie der Verlauf der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte). Ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge bei neu geplanten Wohngebieten nach dem Jahr 1979 ist durch die Unfallverhütungsvorschrift Abfallwirtschaft (DGUV) ausgeschlossen.</p> <p>Nicht durchgängige Straßen (Stichstraßen, Sackgassen etc.) sind gemäß § 21 Abs.5 der Abfallentsorgungssatzung nur dann befahrbar, wenn ein für die Sammelfahrzeuge ausreichender Wendepunkt von mindestens 20 Metern Durchmesser vorhanden ist und einem erforderlichen Wendemanöver keine anderen rechtlichen oder tatsächlichen Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Ansonsten müssen Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter vorgehalten werden, die sich in einem annehmbaren Abstand zur öffentlichen Straße befinden und die öffentliche Straße muss für die Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein. 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.</p> <p>Privatstraßen werden aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren. 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 Abnutzungsschäden.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung ist die Abfallentsorgung nicht gesichert und nicht durchführbar.</p>		
		<p><u>Aus Sicht der Abteilung Tief- und Straßenbau</u> Die folgende Stellungnahme vom Oktober 2021 bleibt gültig:</p>	<p><u>Zu Abteilung Tief- und Straßenbau</u> Die Wendebereiche werden im Entwurf gemäß RASSt präzisiert.</p>	

	<p>Der geplante Ausbauquerschnitt der Verkehrsfläche ist in den Planunterlagen nicht benannt bzw. vermaßt. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die für die zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche entsprechend umrandet. Die Wohnanlage soll über nur eine Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße angeschlossen werden. Demnach erfolgt die verkehrliche Erschließung über Stichstraßen. Anhand des angegebenen Maßstabs misst sich hier eine Breite von 4,50 m, d.h. der Begegnungsfall Pkw / Lkw wäre nur mittels Ausweichen in den Seitenbereich gegeben. Die Wendestellen erscheinen für die Befahrung mit einem Müllfahrzeug untermaßig.</p> <p>Eine Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Frankfurt (Oder) wird bei Realisierung der vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Die Radien und Wendemöglichkeiten sind hinsichtlich Befahrung mit einem Müllfahrzeug zu prüfen und anzupassen. Die Fahrbahnbreiten sind mit Verweis auf die RAST06 (Bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen sollten die Abschnittslängen max.100 m betragen...) und unter Berücksichtigung nachfolgender Fragestellungen zu überdenken. Wie ist die Vermarktung der Grundstücke vorgesehen. Wo verläuft die Grundstücksgrenze zu den privaten Grundstücken? Soll das Ausweichen im Begegnungsfall über die Grundstückszufahrten erfolgen? Wie wird die Befahrung der Straßen durch die Anwohner während der Bauphasen (Lieferverkehr) gesichert? Durch welche Fahrzeuge wird voraussichtlich das Gewerbegrundstück angefahren werden (Liefer- / Kundenverkehr)? Weiterhin sollte, mit Verweis auf die RAST06, Sackgassen für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet werden. Bei der baulichen Umsetzung und Bepflanzung ist sicher zu stellen, dass Hauseingangsbereiche vor dem Befahren gesichert sind und der Sichtkontakt garantiert ist. Auch an Zufahrten und Straßenanbindungen ist dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke gewährleistet sind.</p> <p>Für die Herstellung der Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße ist neben der Bordabsenkung der Gehweg überfahrbar auszubauen.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme 2021U00052 / I-32-31-17.01 des Amtes 32 vom 20.10.2021 (siehe Anlage).</p>	<p>Die Stichstraßen sind sehr kurz und übersichtlich. Für den langsam fahrenden Verkehr sind sie für den Begegnungsfall ausreichend. Trotzdem werden 2 Ausweichstellen für den Begegnungsfall eingeplant.</p> <p>Den breiten Verkehrsflächen wird seitens der Verkehrsplanung nicht gefolgt (höhere Versiegelung). Hier sollen verkehrsorganisatorische Maßnahmen die Gefahren einschränken (Mischverkehrsfläche, Tempolimit).</p> <p>Die Baumstandorte wurden hinsichtlich der Sichtdreiecke korrigiert.</p> <p>Für die Herstellung der Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße wird neben der Bordabsenkung der Gehweg überfahrbar ausgebaut. Der Begründungstext wird dahingehend ergänzt.</p> <p>Die geänderte Planzeichnung und der VEP wurde dem Amt im März 2022 erneut vorgelegt. Mit E-Mail vom 01.04.2022 wurde dem Entwurf hinsichtlich der verkehrlichen Belange zur Abfallentsorgung zugestimmt (Silvana Panter, Sachbearbeiterin).</p>	
	<p><u>Sonstiger Hinweis:</u> In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Umweltbericht ist auf Seite 16 Punkt 5.2. „Innere Erschließung“ in Absatz 1</p>	<p><u>Zu Sonstiger Hinweis:</u> Die Korrektur aus dem sonstigen Hinweis wird übernommen.</p>	

		Satz 1 und Absatz 3 Satz 2 jeweils der Grüne Weg benannt. Hier müsste es sicherlich Grüne Gasse heißen.		
44b	Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen (Amt 66) Stellungnahme vom 14.09.2022	<p>2. Die folgende Stellungnahme des Amtes 66 vom 02.05.2022 wird weiter aufrechterhalten:</p> <p>Die Wohnanlage soll über nur eine Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße angeschlossen werden. Demnach erfolgt die verkehrliche Erschließung über Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m, d.h. der Begegnungsfall Pkw / Lkw wäre nur mittels Ausweichen in den Seitenbereich gegeben. Eine Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Frankfurt (Oder) wird bei Realisierung der vorliegenden Planung ausgeschlossen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer.</p> <p>Die Anbindung der Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße ist so auszubilden, dass das Einfahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn erfolgen kann. Weiterhin sind sämtliche Radien sowie die Wendemöglichkeiten hinsichtlich der Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug zu prüfen und ggf. anzupassen.</p> <p>In der Plandarstellung schließt die Befestigung der Wendestelle an Planstraße 1 direkt mit der Bearbeitungsgrenze des VBP ab. Damit werden keine Sicherheitsabstände (Verkehrsfläche zu baulichen Anlagen, wie bspw. Einfriedungen) eingehalten. Die erforderliche Überhangfläche für das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug liegt außerhalb der Bearbeitungsgrenze und überschneidet das angrenzende Privatgrundstück (Flurstück 30).</p> <p>Die Fahrbahnbreiten sind mit Verweis auf die RAST06 (Bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen sollten die Abschnittslängen max.100 m betragen...) und unter Berücksichtigung nachfolgender Fragestellungen zu überdenken. Wie ist die Vermarktung der Grundstücke vorgesehen? Wo verläuft die Grundstücksgrenze zu den privaten Grundstücken? Soll das Ausweichen im Begegnungsfall über die Grundstückszufahrten erfolgen? Wie wird die Befahrung der Straßen durch die Anwohner während der Bauphasen (Lieferverkehr) gesichert? Welcher Verkehr wird durch das Gewerbegrundstück erzeugt. (Liefer- / Kundenverkehr / Unterstellhalle für Baumaschinen)?</p> <p>Weiterhin sollten, mit Verweis auf die RAST06, Sackgassen für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet werden.</p> <p>Bei der baulichen Umsetzung und Bepflanzung ist sicher zu stellen, dass Hauseingangsbereiche vor dem Befahren gesichert sind und der Sichtkontakt garantiert ist. Auch an Zufahrten und Straßenanbindungen ist</p>	ja	ja

Es wird auf die Bauantragsstellung und Ausführungsplanung der Verkehrserschließung verwiesen. Die Verkehrsflächen werden in der Ausführungsplanung in Fahr- und überfahrbare Gehwegstreifen unterteilt. Der VBP stellt die Verkehrsflächen allgemein dar.

Abbiegeradien, Wendeflächen, Ausweichstellen, Grundstückszufahrten, Sichtdreiecke, Schleppkurven, Sicherheitsstreifen etc. werden in der Ausführungsplanung beachtet und präzisiert.

Die Planstraßen werden mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt, die die Sicht nicht einschränken.

Anlieferverkehr im MU erfolgt von der Herbert-Jensch-Straße, nicht über die Wohnhöfe.

Bei Berücksichtigung topografischer und wirtschaftlicher Bedingungen gibt es keine Alternative zu den Stichstraßen. Eine zusätzliche Anbindung besteht zu den geplanten südlichen Wohnbauflächen.

Die Anbindung an den Oder-Neiße-Radweg soll zeitgleich mit dem Bau der „Grünen Gasse“ erfolgen.

Die Versiegelung wird über die festgesetzte GRZ begrenzt.

Die mit ÖG bezeichneten Flächen sind öffentlich nutzbar aber in privatem Eigentum.

		<p>dafür Sorge zu tragen, dass die Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke gewährleistet sind.</p> <p>Es sind keine Zuwegungen und Zufahrten zu den dargestellten Bebauungen eingetragen. Wie wird hier sichergestellt, dass sich die zusätzlichen Versiegelungen auf ein Minimum beschränken werden? Anhand der Dichte der angedachten Bebauung ist davon auszugehen, dass der dargestellte durchgehend private Grünstreifen großzügig überfahren, überparkt und überbaut werden wird.</p> <p>Wir verweisen auf die Stellungnahme 2021U00052 / I-32-31-17.01 des Amtes 32.</p> <p>Hinweis: Die Planstraße 1, übergehend in den Rad-/Gehweg, begleitende Grünfläche mit Baumpflanzungen, wurde in der Planzeichnung Teil A als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche wird nicht öffentlich und verbleibt eine Privatfläche.</p> <p>Hinweis: Sollte sich in der Praxis zeigen, dass die Befahrung mit dem Müllfahrzeug nicht gegeben ist, z.B. aufgrund von Engstellen oder Behinderungen in den Wendebereichen durch Einbauten oder Fahrzeuge, muss damit gerechnet werden, dass die Befahrung der Privatstraßen durch die Müllabfuhr abgelehnt wird.</p>	<p>Keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung erforderlich, da die technischen Forderungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.</p>	
		<p>Zusätzlich wird die Stellungnahme wie folgt ergänzt:</p> <p>Es sollte in den textlichen Festsetzungen "Hinweis 2 Das Plangebiet liegt im Bereich folgender Satzungen und Verordnungen" sowie in der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Hinweis aufgenommen werden, dass die Spielplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) gilt, die Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt (Oder) (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997, geändert am 19.12.2000, Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder), Jahrgang 2002, Nr. 1 vom 23.1.2002.</p> <p>Anderenfalls besteht die Möglichkeit, dass von den zukünftigen Eigentümern wieder der Wunsch an die Stadt herangetragen wird, dass die Stadt einen Spielplatz bauen möge, obwohl rechtlich gemäß geltender Spielplatzsatzung der Investor auf dem Vorhabengebiet dafür verantwortlich ist. Sollte der Vorhabenträger den Spielplatzbau versäumt haben, entsteht die Interessenlage erfahrungsgemäß erst nach Abschluss</p>	<p>Im Vorhabengebiet werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Urbanen Gebieten (MU) an der Herbert-Jensch-Straße 2 gemäß der Spielplatzsatzung erforderliche Spielplätze realisiert. Diese stehen auch zur Nutzung für die Einfamilienhäuser zur Verfügung.</p> <p>In Planzeichnung und Begründung wird die Spielplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) als Rechtsgrundlage aufgenommen. Die Begründung wird um Satz 1 und 2 ergänzt.</p> <p>Durch den Hinweis auf die Satzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.</p>	

		<p>der Bauarbeiten, wenn die Bewohner einziehen und keine Flächen mehr zur Verfügung stehen.</p> <p>Anmerkung: Die Höhe des Ablösebetrages ist in o.g. Satzung geregelt, wofür die Stadtplanungsabteilung zuständig ist. Der Betrag wurde letztmalig 2002 angepasst. Hier sollte eine Aktualisierung erfolgen.</p>		
45a	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Untere Bauaufsicht Stellungnahme vom 15.10.2021</p>	<p>1. Streichung des Satzes „Ein ausgebautes Dach ist damit nicht realisierbar.“ Auf S. 21 der Begründung (Anlage 4). Begründung: Die geplanten Höchstmaße der First- und Traufhöhen (TH 7-10m; FH 16m) im MU lassen gleichwohl eine Nutzung der Dachgeschosse bei Einhaltung Zahl der Vollgeschosse zu. 2. Weiterhin ist in den Festsetzungen kein Bezug auf die lt. Begründung zum Hochwasserschutz (S. 19 Anlage 4) geplanten Geländeaufschüttung vorgesehen. Somit fehlt die planungsrechtliche Grundlage für die offensichtlich geplanten Aufschüttungen. 3. Unter Hinweis ohne Normcharakter werden in Hinweis 3 konkrete Anforderungen auf Grundlage des § 44 BNatSchG aufgezeigt. Es handelt sich somit nicht um Hinweise, sondern um Forderungen, die als Festsetzungen aufzunehmen sind. 4. Textfestsetzung 2.g): der Begriff „Schottergärten“ ist zu definieren.</p>	<p>ja</p> <p>Den Hinweisen 1 und 2 wird gefolgt zu 1.) Satz wird gestrichen zu 2.) geplante Geländeaufschüttung wird als Planzeichen darstellt zu 3.) der bodenrechtliche Bezug für eine solche Festsetzung fehlt. zu 4.) Der Begriff Schottergärten wird definiert.</p>	<p>ja</p>
46a	<p>Stadt Frankfurt (Oder) Gesundheitsamt</p>	<p>Keine Stellungnahme</p>	<p>nein</p>	<p>nein</p>
47a	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel Stellungnahme vom 14.02.2022</p>	<p>die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) unterhält zur rationellen Durchführung seiner Betriebs- und Unterhaltungsaufgaben ein genehmigungsfreies Telekommunikationsnetz (KOM-Netz der WSV). In dem von Ihnen angefragten Bereich vor Frankfurt/Oder verläuft eine unsere nachrichtentechnischen Versorgungsleitungen auf der östlichen Seite des Rad- Und Gehweges der Straße "Am Winterhafen" von der Hafenstraße kommend bis zum Außenbezirk Frankfurt/Oder des WSA Oder-Havel.</p> <p>Sollte sich Ihr Baufeld auch auf den Rad- und Gehwegteil der Straße "Am Winterhafen" erstrecken, bitte ich Sie sich noch einmal bei mir zu melden, damit ich Ihnen entsprechende Planunterlagen zur Verfügung stellen kann.</p>	<p>nein</p> <p>Die Hinweise werden bei Leitungsverlegungen im Bereich des Radweges beachtet.</p>	<p>nein</p>

		<p>Sollten das Baufeld den Rad- und Gehweg der Straße "Am Winterhafen" nicht berühren, liegen wir außerhalb des Baufeldes und sind nicht vom Bauvorhaben berührt.</p> <p>Sollte Ihnen diese Stellungnahme nicht genügen, können wir uns auch gern vor Ort treffen, damit ich Ihnen den Verlauf der Versorgungsleitung aufzeigen kann.</p> <p>Da ich am 03.02.2022 um 10 Uhr einen Termin in Eisenhüttenstadt habe, kann ich gern davor oder danach in Frankfurt / Oder anhalten.</p> <p>Bitte senden Sie mir in diesem Fall eine E-Mail, damit ich den Termin freihalten kann.</p>		
47b	<p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel Stellungnahme vom 29.08.2022</p>	<p>Da sich an den Ausmaßen des Areals nicht geändert hat, sende ich Ihnen gern noch einmal meine Stellungnahme zur ersten Anfrage vom 12.01.2022, welche mit Datum 27.01.2022 wie folgt beantwortet wurde. Der Sachstand ist aus unserer Sicht der Gleiche wie im Januar 2022. Siehe oben</p>	nein	nein
48a	<p>Stadtverkehrsgesellschaft SVF Frankfurt (Oder) Stellungnahme vom 14.02.2022</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan betont die ÖPNV-Erschließung über die Straßenbahnhaltestelle „Am Winterhafen“ in der Herbert-Jensch-Straße. Hierzu möchten wir anmerken, dass ein barrierefreier Umbau dieser Haltestelle notwendig und in Planung ist. Einzelheiten können Sie der Anlage 1 entnehmen, welche den Umbauplan darstellt. Die Planungen wurden im Vorfeld mit den Ämtern der Stadt abgestimmt.</p> <p>Der barrierefreie Ausbau der Haltestelle „Am Winterhafen" ist eine gesetzliche Mindestforderung des ÖPNVG. Der hierfür erforderliche Raum muss eingeplant werden. Bereits im Vorfeld haben hierzu umfangreiche Gespräche zwischen SVF, Stadt und Investor stattgefunden.</p> <p>In der Anlage 1 finden Sie auch die Masten eingezeichnet, welche für die Stromversorgung der Straßenbahnlinie unumgänglich sind. Sollten an dieser Stelle noch Grunddienstbarkeiten erforderlich sein, so sind diese unbedingt einzutragen. Die Anlage 2 stellt die Leitungen des ÖPNV dar, welche bei etwaigen Umbau- sowie Ausbaumaßnahmen unbedingt zu beachten sind.</p>	<p>nein</p> <p>Die Hinweise wurden beachtet. Die Zufahrten zu den neuen Mehrfamilienhäusern und die Grüne Gasse wurde so gelegt, dass sie außerhalb des Bereiches der geplanten Haltestelle liegen.</p>	nein
49a	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde Stellungnahme vom 15.02.2022 (aktuellere Stellungnahmen siehe unter 49b und 49c)</p>	<p>1. B-Plan-Gebiet</p> <p>Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ befindet sich in der Oberförsterei Siehdichum, im Forstrevier Frankfurt (Oder) und es ist eine Waldfläche im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen.</p>	-	-

		<p>Dabei handelt es sich in der Gemarkung Frankfurt (Oder) der Flur 4 um das Flurstück 5/2 mit einer Waldfläche von ca. 1,35 ha. Das betroffene Waldstück gehört zur Forstabteilung 5793 x24.</p>		
		<p>Die Waldfläche ist mit der Waldfunktion (WF) WF 1600 - Wald im Überschwemmungsgebiet belegt, welche nicht durch Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden kann, daher ist eine Waldumwandlung für diese Fläche aus forstrechtlicher Sicht ausgeschlossen.</p>	<p>Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder), aufgestellt 2003. Der aktuelle Geltungsbereich stellt eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans dar und ändert diesen entsprechend.</p> <p>Der Wald ist erst im Zusammenhang mit der Freimachung der Flächen und nach Genehmigung des oben genannten Bebauungsplans aus Naturverjüngung entstanden, sodass die Waldfunktion den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans als Baugebiet widersprechen. Der weitere Inhalt der Stellungnahme schließt jedoch diesen Hinweis aus, da auf die Notwendigkeit für ein Waldumwandlungsverfahren hingewiesen wird, die Zustimmung der Forstbehörde zur Änderung des Bebauungsplans wird an die Durchführung einer Waldumwandlung geknüpft (siehe unten).</p>	
		<p>2. Waldumwandlung Nach § 1 LWaldG hat die untere Forstbehörde den Auftrag, den Wald wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten,</p>		

		<p>erforderlichenfalls zu mehren und gemäß § 4 WaldG seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. Sollte die o. g. Fläche dennoch umgewandelt werden, ist vorher ein Antrag auf Waldumwandlung mit Einverständniserklärung des Eigentümers an die untere Forstbehörde zu stellen.</p>		
		<p>Entsprechend § 8 Abs. (2) LWaldG steht der Genehmigung auf Waldumwandlung gleich, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die für die Waldumwandlung erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind. Diese forstrechtlichen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung müssen vor der Festsetzung durch die untere Forstbehörde bestätigt/genehmigt werden. D. h. es ist in jedem Fall darauf zu achten, dass vor Umwandlungsbeginn eine schriftliche Genehmigung der unteren Forstbehörde vorliegt, 1. entweder nach § 8 Abs. 1 LWaldG vor jeder (Teil-) Waldumwandlung im Rahmen der durchzuführenden konzentrierenden Genehmigungsverfahren, 2. oder nach § 8 Abs. 2 LWaldG als Gesamtwaldumwandlung vor der Festsetzung der forstrechtlichen Kompensations- und Ersatzmaßnahmen im Bebauungsplan (Was beim derzeitigen Planungsstand noch nicht möglich ist.). Dazu ist in dem 2. Fall eine Ausgleichsfläche (Ersatzaufforstung) im Verhältnis von mindestens 1:1 im Bebauungsplan zu benennen, diese Fläche kann auch außerhalb des B-Plan-Gebietes liegen.</p>		
		<p>Zur Sicherstellung des Walderhalts im Sinne von § 1 Nr. 1 LWaldG hat der materielle Ausgleich für dauerhaft umgewandelte Waldflächen bis zum Ersatzverhältnis von 1:1 grundsätzlich durch Erstaufforstung zu erfolgen, diese Ersatzmaßnahme ist im Bebauungsplan bisher nicht berücksichtigt, darüber hinaus und für evtl. zeitweilige Waldumwandlungen können auch sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen vorgenommen werden, diese können auch im B-Plan-Gebiet durchgeführt werden. Über den genauen Umfang der Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen kann erst im Rahmen des Wald-Umwandlungsverfahrens entschieden werden. Die Kompensationsflächen sollten sich im gleichen Naturraum befinden. Bei der Entscheidung über eine Umwandlung von Wald in eine</p>		

		<p>andere Nutzungsart werden die Rechte, Pflichten und wirtschaftliche Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abgewogen.</p> <p>Gemäß § 8 Abs. (3) LWaldG sind: „Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktionen des Waldes auszugleichen. Die untere Forstbehörde kann insbesondere bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind. Dies wird auf den Ausgleich für die durch die Waldumwandlung verursachten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nach Naturschutzrecht angerechnet.“ Für die dafür erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (Erstaufforstung) mit einem Kompensationsverhältnis mindestens 1:1 ist gemäß § 9 Abs. 1 LWaldG ein Antrag auf Erstaufforstung direkt bei der zuständigen unteren Forstbehörde einzureichen. Alternativ ist die Beibringung einer Fläche zur Aufforstung unter Angabe von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemarkung, Flur und Flurstück, - kartenmäßiger Darstellung, - den Nachweis über die forstbehördliche Genehmigung zur Neuanlage von Wald gemäß § 9 LWaldG auf dieser Fläche, - Einverständniserklärung des Eigentümers zur Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf dieser Fläche. 		
		<p>Bei Einhaltung der vorgenannten Bedingungen stimmt die untere Forstbehörde dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ und der damit verbundenen parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) zu.</p>		
49b	<p>Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde Stellungnahme vom 06.09.2022</p>	<p>Nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zu o. g. Planung gibt der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Siehdichum als zuständige untere Forstbehörde folgende Stellungnahme ab: Das Areal des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ befindet sich in der Oberförsterei Siehdichum, im Forstrevier Frankfurt (Oder) und es handelt sich um eine Waldfläche im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).</p>		

		Durch die neuen Änderungen bzw. Ergänzungen ergeben sich keine neuen Sachverhalte, welche eine Änderung unserer abgegebenen Stellungnahme erforderlich machen. Die Stellungnahme vom 15.02.2022 (Gesch.-Z.: LFB 24.04-3155/01/22) halten wir in vollem Umfang aufrecht.		
49c	Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde Stellungnahme vom 05.12.2022	<p>Nach erneuter Prüfung der uns übergebenen Unterlagen zu o. g. Planung gibt der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Siehdichum als zuständige untere Forstbehörde ergänzend zu unserer dritten Stellungnahme vom 06.09.2022 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Das Areal des VBP-31-003 befindet sich in der Oberförsterei Siehdichum, im Forstrevier Frankfurt (Oder) und es handelt sich um eine Waldfläche im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG). Entsprechend der Beratung am 10.11.2022 mit der Stadt Frankfurt (Oder), dem Vorhabensträger und der Unteren Forstbehörde soll der VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ soweit forstrechtlich qualifiziert werden, dass entsprechend § 8 Abs. (2) LWaldG der Genehmigung auf Waldumwandlung gleich steht, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die für die Waldumwandlung erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.</p> <p>Für diese Qualifizierung sind entsprechende Unterlagen nachgereicht worden.</p> <p>Die untere Forstbehörde stimmt bei Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ der Stadt Frankfurt (Oder) und der eingebundenen Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 LWaldG zu.</p> <p>Die Waldumwandlungsgenehmigung mit den dafür notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zu regeln und abzusichern, welcher durch die untere Forstbehörde zu bestätigen ist.</p> <p>Folgende Regelungen, Nebenbestimmungen bzw. Regelungen sind in den Öffentlich-rechtlichen Vertrag zu übernehmen;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP-31-003 wird mit dieser öffentlich-rechtlichen Vereinbarung forstrechtlich qualifiziert. Bis zur Erreichung der Bestandskraft des Bebauungsplanes bleibt die Fläche, 	<p>ja</p> <p>Die untere Forstbehörde stimmt bei Einhaltung der in der Stellungnahme vom 05.12.2022 genannten Bedingungen und Nebenbestimmungen dem VBP und der eingebundenen Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 LWaldG zu.</p> <p>Die Waldumwandlungsgenehmigung mit den dafür notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt und abgesichert. Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) wurde der unteren Forstbehörde zur Bestätigung vorgelegt. Die Forstbehörde hat dem Vertrag zugestimmt.</p> <p>Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Waldumwand korrigiert und durch Hinweise auf die vertraglichen Regelungen mit den Modalitäten zur Durchführung der Waldumwandlung, die Erstaufforstung und die Fristen ergänzt.</p>	Ja

		<p>auch wenn die Bestockung entfernt wurde, formell rechtlich Wald im Sinne des LWaldG.</p> <ul style="list-style-type: none">• Der Waldumwandlung wird unter Einhaltung der nachfolgenden Nebenbestimmungen zugestimmt. <p>1. Nebenbestimmungen</p> <p>a) Die von der Waldumwandlung betroffene Waldfläche auf dem Flurstück 5/2 in der Flur 4 der Gemarkung Frankfurt (Oder), dargestellt als Fläche „1“ in Anlage 1a Karte Waldumwandlungsfläche, ist 1,35 ha groß, wovon 0,25 ha Waldblößen (Wald i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 3 LWaldG) sind. Um den Walderhalt im Land Brandenburg zu sichern ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:1 für die mit Bäumen bestockte Waldfläche, also 1,1 ha, zu erbringen.</p> <p>Die 1,1 ha große Ersatzaufforstung erfolgt auf dem Flurstück 38 in der Flur 155 der Gemarkung Frankfurt (Oder), dargestellt rot umrandet in Anlage 1b Karte Ersatzaufforstungsfläche. Die 0,25 ha Waldblößen sind über sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu kompensieren, hierfür wird die Pflanzung von 23 Einzelbäumen an der neuen Verbindung von der Herbert-Jentsch-Straße zum Oder-Neiße-Radweg sowie von mindestens 35 Einzelbäumen im Vorhabengebiet anerkannt.</p> <p>die weiteren Nebenbestimmungen b) bis n) sind hier nicht wiedergegeben; siehe Stellungnahme vom 05.12.2022</p> <p>2. Wiederherstellung der Bestockung bei fehlender Rechtskraft des Bebauungsplanes Die Genehmigung zur Durchführung der Waldumwandlung wird befristet auf zwei Jahre, ab Unterzeichnung des öffentlich-rechtlichen Vertrages. Ist bis zu diesem Zeitpunkt die Rechtskraft des Vorhabenbezogene Bebauungsplans nicht erreicht und liegt keine gesonderte Waldumwandlungsgenehmigung vor, dann ist die Fläche Flurstück 5/2, Flur 4 der Gemarkung Frankfurt (Oder) innerhalb von zwei Pflanzperioden (ein Jahr, Frühjahrs- und Herbstpflanzung) mit einem Laubholzanteil von mindestens 80 Prozent wieder mit Waldbäumen standortsgerecht zu bepflanzen.</p> <p>In diesem Fall sind die in § 1 aufgeführten Kompensationsmaßnahmen entbehrlich.</p> <p>3. Sicherheitsleistung (aufschiebende Bedingung)</p>		
--	--	--	--	--

		<p>Um die langfristige Sicherung der mit den Kompensationsmaßnahmen bezweckten Funktionsziele zu gewährleisten, darf mit der Waldumwandlung erst begonnen Seite 5 von 10 der Stellungnahme LFB 24.04-3155/03/22 Landesbetrieb Forst Brandenburg werden, wenn beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB), Serviceeinheit Waldsiefersdorf eine unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft in Höhe von ... unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§§ 770, 771 BGB) als Sicherheitsleistung hinterlegt und schriftlich anerkannt wurde. ...</p> <p>Begründung: nicht wiedergeben; siehe Stellungnahme vom 05.12.2022</p> <p>Hinweise an den Vorhabensträger: nicht wiedergeben; siehe Stellungnahme vom 05.12.2022</p> <p>Hinweis an die Genehmigungsbehörde (Verfahrensführer): Für die Waldumwandlung ist gemäß § 7 Abs. 2 i. V. m. Anlage 1 Nr. 17.2.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, weil die Waldumwandlungsfläche die angegebene Fläche von einem Hektar überschreitet. Nach Genehmigungserteilung bitten wir um Übersendung einer Kopie des öffentlich-rechtlichen Vertrages sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes per E-Mail an Obf.Siehdichum@LFB.Brandenburg.de.</p> <p>Anlagen Anlage 1a: Karte Waldumwandlungsfläche Anlage 1b: Karte Ersatzaufforstungsfläche Anlage 2 Forst: Vollzugsanzeige Waldumwandlung Anlage 3 Forst: Vollzugsanzeige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</p>		
--	--	--	--	--

9 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG

Die Vorhabenentwicklung für das Wohnquartier Grüne Gasse obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen und eventueller Folgekosten in den Gebieten erfolgt nicht. Zwischen dem privaten Vorhabenträger 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.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärte der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er darin sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder). Für eine effiziente Nutzung der Fläche ist die Erschließung zu sichern und zu qualifizieren. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat vor Satzungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der für das Vorhaben festgesetzten Maßnahmen und zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten.

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Belastung durch den Anwohnerverkehr über die Herbert-Jensch-Straße ändert sich unwesentlich. Der Verkehr aus dem neuen Wohnquartier wird über die Herbert-Jensch-Straße zur Berliner Straße in Richtung Zentrum oder die Goepelstraße in Richtung Berlin abgeführt, und kann aufgrund der bisher erfolgten Ausdünnung des Gebietes zu keiner Mehrbelastung führen und als nicht störend betrachtet werden. Mit der Umsetzung des Plans wird eine gewerbliche Brache als Wohnbaufläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an differenziertem Wohnraum in Frankfurt (Oder) geleistet. Die Verkehrserschließung des Vorhabens über die Privatstraßen ist über Dienstbarkeiten gesichert (siehe Punkt 5.2 Verkehrserschließung). Es gibt keine negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen (siehe Umweltbericht). Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

11 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

Tabelle Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)	in Prozent
1	Allgemeines Wohngebiet WA	12.992	41,98
2	Urbanes Gebiet MU	3.973	12,84
3	Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	500	1,62
2	Private Grünflächen PG	9.547	30,84
3	Öffentliche Grünflächen ÖG (in privatem Eigentum)	854	2,76
4	Verkehrsflächen, Wege	3.084	9,96
4	Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	30.950	100,00

Für die Stadt entstehen keine Investitionskosten (öffentliche Maßnahmen). Es sind keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt zu erwarten.

12 QUELLENVERZEICHNIS

- Analyse zum deutsch-polnischen Gemeinschaftsprojekt „Die Oder für Touristen 2014 – Entwicklung des Wassertourismus im grenzübergreifenden Gebiet der Mittleren Oder“

13 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

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

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist

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), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 5) geändert worden ist

Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft - 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 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2022 (BGBl. I S. 922)

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 - BbgUVPG) 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)

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

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ Frankfurt (Oder) und paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder)

Gemäß § 10a BauGB ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass der Planaufstellung

Im der Lebuser Vorstadt befindet sich ein erhebliches Flächenpotenzial von brachliegenden Industrie- und Gewerbeflächen, die aufgrund der aktuellen Stadtentwicklung für Gewerbeansiedlungen nicht mehr geeignet sind.

Im Bereich des Bebauungsplanes BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße", aus dem Jahr 2003, beabsichtigt ein Vorhabenträger auf einer brachliegenden, als Misch- und Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnquartiers und einer kleinen Gewerbefläche zu schaffen. Mit den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-08-003 ist eine Realisierung des Wohnungsbauvorhabens nicht möglich. Für die Herstellung von Baurecht für eine Wohnnutzung wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) der Bebauungsplan BP-08-003 im Geltungsbereich dieser Planung abgelöst. Zur Umsetzung von Planung und Erschließung wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Frankfurt (Oder) geschlossen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 08.10.2020 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ aufzustellen und parallel den Flächennutzungsplan zu ändern. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Umweltprüfung durchgeführt (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zur Umsetzung des Vorhabens war die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich. Der VBP schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung im dargestellten Geltungsbereich.

Im Zuge des vorhabenbezogenen 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
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten Entwurf

2 Ziel des VBP

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des geplanten Wohnstandortes unter Berücksichtigung der Lage an der Uferlandschaft der Oder. Der Plan zielt auf die Schaffung eines attraktiven Angebotes von Wohnbauflächen bei gleichzeitig effektiver baulicher Auslastung innerörtlicher Brachflächen der Stadt Frankfurt (Oder) ab, wobei die denkmalgeschützte Umgebungsbebauung, der Hochwasserschutz

sowie Bodenverunreinigungen aus der historischen Gewerbenutzung berücksichtigt werden müssen.

Am Standort sollen anstelle der bisher festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete ein Urbanes Gebiet (MU), Allgemeine Wohngebiete (WA) und ein kleines eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) festgesetzt werden. Mit der baulichen Entwicklung des Standortes wird die bisher weitestgehend brachliegende Fläche aufgewertet.

Bereits im alten B-Plan ist eine private Grünfläche („Grüne Gasse“) mit einem Fuß- und Radweg vorgesehen. Diese dient als Verbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße mit dem parallel zum Winterhafen verlaufenden Radweg. Die „Grüne Gasse“ wird in den VBP übernommen und ist namensgebend für den Standort.

Mit der Aufstellung des VBP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Diese Flächen liegen überwiegend brach, ...

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen 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.

Zusammenfassend konnte im Umweltbericht festgestellt werden, dass bei Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Im Ergebnis der naturschutzfachlichen Bearbeitung kann folgendes festgestellt werden:

- aufgrund der ursprünglichen Nutzung des Standortes durch industriell-gewerbliche Betriebe mit einem extrem hohen Versiegelungsgrad einschließlich Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen wurde eine sehr hohe anthropogene Vorbelastung und in deren Folge eine extrem niedrige Leistungsfähigkeit der Schutzgüter des Naturhaushalts im Bereich des Plangebietes festgestellt,
- diese Feststellung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des aktuell genehmigten Bebauungsplans BP 08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" getroffen,
- mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird lediglich eine Teilfläche des oben genannten Bebauungsplans überplant,
- bisher besteht auf der Fläche Baurecht für Mischgebiete und Gewerbegebiete mit Grundflächenzahl von 0,6-0,8, im südlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche als Verbindung zwischen der Herbert-Jensch-Straße und dem Groß oder-Neißeradweg dargestellt,
- die Planänderung sieht die Anlage von urbanen Gebieten und Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. 0,4 vor, sodass bereits auf den Bauflächen eine erhebliche Reduzierung des Versiegelungsgrades sowohl gegenüber der Nutzung als auch gegenüber dem aktuellen Baurecht zu erwarten ist,
- damit sind keine weitergehenden Umweltauswirkungen für die abiotischen Schutzgüter gegenüber dem bereits genehmigten Stand zu erwarten,
- bei Durchführung des Vorhabens werden Belange des Waldrechts und der lokalen Baumschutzverordnung berücksichtigt, in dem die für die Kompensation der Wald- und Baumverluste notwendigen Kompensationsmaßnahmen im Bauleitplan festgesetzt werden,
- für die Vermeidung der zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes wurden vorgezogene Maßnahmen 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 75 Baumpflanzun-

- gen kann die Biodiversität im Plangebiet erheblich aufgewertet 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 im Gewässersystem der Oder entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets durchgeführt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass gegenüber dem bereits genehmigten Bauleitplan und aufgrund der erheblichen anthropogenen Vorbelastungen überwiegend Aufwertungen in der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei Umsetzung der Planung zu erwarten sind. Für die artenschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Belange wurden entsprechende Festsetzungen im Bauleitplan aufgenommen, um die gesetzlichen Verbote zu vermeiden.

Folgende Maßnahmen sind für die Umweltbelange vorgesehen:

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

- Maßnahmen zum Baumschutz als Vermeidungsmaßnahme
- Regelungen zur Baudurchführung als Vermeidungsmaßnahme (diese Maßnahmen bedürfen keiner Festsetzung im Bauleitplan, da hierfür eigene gesetzliche Regelungen anzuwenden sind)
- Anpflanzung von Feldgehölzen innerhalb des Bebauungsplangebietes
- Neuanlage von öffentlichen Grünflächen
- Neuanlage von privaten Grünflächen
- Anpflanzung von 54 Bäumen (die Anzahl gilt jedoch für den gesamten bereits genehmigten Bebauungsplan, der eine wesentlich größere Fläche als das Änderungsgebiet einnimmt)

Weiterhin wurden für die Planänderung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende Maßnahmen festgesetzt:

- » A1 - Baumpflanzung (HSt. 3xv 16-18 StU, mB), Kronenansatz ab 2,20 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone
*Die Baumpflanzungen werden im Bereich der öffentlichen Grünflächen der „Grünen Gasse“ eingeordnet.
Insbesondere für die weitere Planung der technischen Infrastruktur sind die Baumstandorte zu berücksichtigen, sodass die vorgesehenen Baumstandorte tatsächlich realisiert werden können. Potenziell mögliche Baumstandorte sind im Maßnahmenplan des grünordnerischen Fachbeitrages dargestellt.*
- » A2 - 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 Baupflanzungen in den Straßenraum hineinwirken. Die Form der textlichen Festsetzung wurde gewählt, um eine planerische Georeferenz der Bäume im Bauleitplan zu vermeiden, da die tatsächliche Bebauung, der Grundstückszuschnitt und damit auch die Lage der Zufahrten aktuell nicht bekannt sind.
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.*
- » A3 - Schaffung von Retentionsraum im gleichen Flussgebiet in Überschwemmungsbereichen, Berücksichtigung von Anforderungen als Lebensraum für die Rotbauchunke
Diese Maßnahme resultiert insbesondere aus dem Wasserrecht und dient der Erhaltung des notwendigen Retentionsraumes im jeweiligen Flussgebiet.

Die Maßnahme wird in den nördlichen Oderwiesen auf kommunalen Flächen durchgeführt und ist zwingend mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, da die Maßnahmen auf der Basis der FFH-Managementplanung in einem Naturschutzgebiet durchgeführt werden sollen. Der entstehende Retentionsraum soll gleichzeitig als Lebensraum für die Rotbauchunke dienen.

- » A4 - fachgerechter Einbau eines Fledermauskastens oder einer Nisthilfe für Mauersegler (mindestens 4 Stück zusammenhängend in einer Höhe von mindestens 5 m), Mehlschwalben, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter

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 Flugloch-Größen 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 halb Höhlenbrüter bevorzugen den Bezug zu Gebäuden.

Fledermauskästen sollten vorzugsweise am Gebäude montiert werden.

Bei Möglichkeit 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 werden bzw. spezielle Nist- und Quartierhilfen direkt baulich vorbereitet werden. Anregungen dazu sind unter anderem im NABU-Regionalverband verfügbar.

- » A5 - Herstellung einer Reptilienstruktur als Haufwerk mit Funktion als Winterquartier

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote muss die in der Maßnahmenbeschreibung dargestellte Maßnahme vor Beginn der Baudurchführung realisiert sein, damit Tiere, die aus den zu überbauenden Bereichen abgefangen werden müssen, gebietsnah umgesetzt werden können.

Das Abfangen der Tiere kann im Bauleitplan nicht wirkungsvoll festgesetzt werden, da das Vorhandensein der Tiere zum Zeitpunkt der Planaufstellung vom Vorhandensein zum Zeitpunkt der baulichen Inanspruchnahme der Fläche und damit der Zerstörung des Lebensraums abweichen kann. Außerdem besteht aufgrund der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes eine Verpflichtung zum Abfangen der Tiere. Damit ist es hinreichend, wenn im Bauleitplan Vorsorge für die Einordnung einer Strukturverbesserung zur Revierverdichtung, die die Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung von Zauneidechsen darstellt, festgesetzt wird.

Die Festsetzung wird zwingend notwendig, da ansonsten die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes den Regelungen des Bauleitplans entgegenstehen würden.

Die Struktur kann in einem oder in mehreren Abschnitten hergestellt werden, die Gesamtlänge der Strukturen am Böschungsfuß soll mindestens 30 m betragen, die Höhe der Böschung muss mindestens 3 m betragen, die Breite am Böschungsfußes mindestens 9,5 m, durch das damit gebildete Volumen kann abgesichert werden, dass die Struktur auch als Winterquartier genutzt werden kann. Die Struktur muss bei der Planung und beim Bau durch Artspezialisten fachlich begleitet werden.

- » A6 - Extensivierung und Optimierung einer vorhandenen Vegetationsfläche/Brache zur Herstellung bzw. Optimierung eines Zauneidechsenlebensraumes mit positiven Wirkungen für Insekten und weitere Artengruppen

Im Bereich der Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll durch eine gelenkte Sukzession durch Mahd und Entnahme von in Naturverjüngung aufkommenden Gehölzen ein naturnaher Vegetationsbestand entwickelt werden, der optimal als Lebensraum für Zauneidechsen genutzt werden kann. Dieser optimale Zustand stellt ebenfalls ein Optimum für viele andere Artengruppen dar und ermöglicht eine sehr hohe Biodiversität am Standort zu entwickeln.

Die notwendigen Pflegemaßnahmen sind in der Maßnahmenbeschreibung detailliert beschrieben.

Weiterhin sind folgende zusätzliche Maßnahmen vorgesehen:

» Z1 - Anlage von standortgerechten Laubgebüschern auf vorhandenen Vegetationsflächen
Diese Maßnahme dient der Umsetzung der textlichen Festsetzung auf den Flächen G2, G3 und G4 zur Sicherung eines Mindestanteils an Gehölzflächen in den privaten Grünflächen, die als Gartenflächen den Wohngebieten zugeordnet sind bzw. als Flächen mit Pflanzbindungen den Wohngebieten zugeordnet wurden.

» Z2 - Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit nichteinheimischen, standortgerechten Gehölzen), Pflanzung von Str. 2xv, mindestens 1 Stk./m² in Abhängigkeit von der Art
Diese Maßnahme dient der Umsetzung der textlichen Festsetzungen für die öffentlichen Grünflächen im Bereich der „Grünen Gasse“.

» Z3 - Baumpflanzungen klein- bis mittelkroniger Laubbäume, Stammumfang 10 - 12 cm
Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme sind die Baumpflanzung innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begründungen erfasst. Hier sollen Laubbäume mit einem Stammumfang von 10-12 cm gepflanzt werden, die Baumart kann hier frei gewählt werden.

Die Baumpflanzungen dienen insbesondere der städtebaulichen Gliederung des Gebietes und tragen sehr wesentlich zur Optimierung des Wohnklimas und damit auch für eine Klimaverbesserung der umliegenden Flächen bei.

Den Pflanzungen sind keine Beeinträchtigungen aus der Durchführung der Bauleitplanung zugeordnet. Hier bestünde die Möglichkeit, diese Baumpflanzungen für weitere Projekte anerkennen zu lassen.

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

Mit den gewählten Maßnahmen wurden alle grünordnerischen Maßnahmen aus der vorlaufenden Bauleitplanung übernommen und mengenmäßig teilweise erheblich erweitert.

Außerdem wurden weitere Maßnahmen für artenschutzrechtliche Belange, zur Erhöhung der Biodiversität und zur Aufwertung der Wohnqualität und der städtebaulichen Qualität des Standortes einschließlich langfristig klimaverbessernder Maßnahmen (insbesondere die Baumpflanzungen) festgesetzt.

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 grünordnerischen Maßnahmen dienen der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bzw. Verboten aus dem Wasserrecht.

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

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung Verfahrensablauf:

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Einleitung des VBP-Verfahrens in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) am 08.10.2020. Der Einleitungsbeschluss wurde 28.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 10.11.2020 im Stadthaus Frankfurt (Oder) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 04.11.2020 bis 11.12.2020 statt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf

die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat in ihrer Sitzung am 14.12.2021 die Entwürfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und deren öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2022 bis zum 14.02.2022 öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ wurde in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Änderung Festsetzung zu Trauf- und Firsthöhe im Urbanen Gebiet (MU) und in den Allgemeinen Wohngebieten (WA)
- Änderung/Lockerung der Festsetzung 1.c zum Ausschluss von Nutzungen im MU
- Festsetzung eines 4 m breiten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die FWA GmbH zwischen östlicher Wendefläche und Oder-Neiße-Radweg, Einarbeitung der Hinweise
- Begründung des Allgemeinwohlgrundes für städtische Inanspruchnahme der Retentionsfläche HW100 und Ausweisung einer Ersatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs
- Ergänzung der textliche Festsetzung 2.h der Grünordnungsplanung (Berücksichtigung Grundwasserstand)
- Ergänzung der wasserrechtlichen Festsetzung 3

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum erneuten Entwurf

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 28.07. bis 29.08.2022 im Stadthaus Frankfurt (Oder). Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde im selben Zeitraum gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden folgende relevanten Einwendungen, Hinweise und Anregungen gegeben. Hier sind die wesentlichen Einwände dargestellt:

Behörden der Raumordnung und Landesplanung

Die Änderungen am vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich in Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Aufgrund folgender Stellungnahmen wurden eine Abwägung erforderlich. Teilweise waren Planänderungen erforderlich, der erneute Entwurf wurde entsprechend geändert.

Umweltamt (LfU) Abteilung Technischer Umweltschutz 2, Immissionsschutz:

Die Planung wird vom LfU grundsätzlich als realisierbar eingeschätzt. Die Bewertung der Belange des Immissionsschutzes war zu überarbeiten und eine adäquate Beurteilungsgrundlage zu wählen. Der im Urbanen Gebiet gemindert Schutzanspruch bzw. höherer zulässiger Störgrad war auf

Grundlage des Nutzungskataloges weiterhin nicht nachvollziehbar. Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes und das Ziel der vorgelegten Planung, die Schaffung einer „ruhigen Wohnanlage“ sind widersprüchlich.

Auf Grundlage der Verkehrsstärke (DTV) in dem Abschnitt der Herbert-Jensch-Straße (Auswertung von Ampelraten an der Kreuzung zur Berliner Straße und Goepelstraße) wurden die Beurteilungspegel Tag/Nacht im Westen des Plangebietes unter Berücksichtigung Straße und Straßenbahn ermittelt.

Die berechneten aktuellen Mittellingspegel Tag und Nacht im Vorhabengebiet liegen bei einer DTV-Steigerung von 10 % nur geringfügig über den Orientierungsrichtwerten (ORW) der DIN 18005. Damit liegt keine maßgebliche Überschreitung der ORW vor und es sind keine textlichen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes erforderlich.

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).

Dies wird bei der Planung der Mehrfamilienhäuser in den geplanten Urbanen Gebieten an der Herbert-Jensch-Straße berücksichtigt.

Der Begründungstext wurde entsprechend ergänzt. Die textliche Festsetzung 1.c wurde in Begründung und Planzeichnung hinsichtlich Formulierung und Rechtsgrundlagen korrigiert.

Das LfU teilte dem Vorhabenträger mit, dass die Belange des Immissionsschutzes auf Ebene des VBP nachvollziehbar abgearbeitet wurden und der vorliegenden Planung zugestimmt wird. Die geplante Entwicklung eines Urbanen Gebietes ist im Einwirkungsbereich verkehrlicher Immissionen verträglich umsetzbar.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Durch die Planungen sind die Denkmale Herbert-Jensch-Straße 10 (im Plangebiet), 5, 6, 12A, 104 und 105 (in direkter Umgebung) betroffen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Herbert-Jensch-Straße sind in ihrer Kubatur und Gliederung vorrangig an den unmittelbar betroffenen Denkmälern Nr. 10, 06 und 12A zu orientieren, wobei der Umgebungsschutz der weiteren, oben genannten Objekte ebenfalls berücksichtigt werden muss.

Die Gebäude sind unmittelbar an der Straße zu errichten. Ihre Firsthöhen haben die maximale Höhe der benachbarten Denkmale nicht zu übersteigen. Als Dachform kommen ausschließlich Satteldächer oder Walmdächer in Frage. Die Anzahl der Geschosse ist aus der Charakteristik der umgebenden Denkmale abzuleiten: zwei Geschosse plus Dachgeschoss (somit ergeben sich drei bewohnbare Geschosse). Die Fassaden sind gestalterisch zurückhaltend zu planen: Putz, Holzfenster und -türen, keramische Dacheindeckungen.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind als zwei Vollgeschosse mit Sattel- oder Walmdach auszuführen.

Die Bebauung in der Herbert-Jensch-Straße ist insgesamt inhomogen. 4-Geschosser stehen neben 2-Geschossern im Wechsel. Eine geringfügige Überschreitung von First- und Traufhöhen benachbarter denkmalgeschützter Gebäude wird zulässig sein, da springende Traufhöhen Straßenräume abwechslungsreicher machen. Hier sollen die Grundsätze der Verhältnismäßigkeit und der Gleichbehandlung angewendet werden.

Im 2. Entwurf wurden die Festsetzungen zur Traufhöhe im MU-Gebiet weiter auf 9,50 m und die zur Firsthöhe auf 11,00 m reduziert. Damit liegen die zulässigen Firsthöhen unter den Firsthöhen der benachbarten Denkmale Nummer 6 und 10. Ausgebaute Dachgeschosse zählen nach Brandenburgischer Bauordnung als Geschosse und bezogen auf die Baunutzungsverordnung als Vollgeschosse.

Im VBP müssen also 3 Vollgeschosse als Obergrenze zulässig sein auch um ausgebaute Dachgeschosse zu ermöglichen. Es liegt also im Ermessen des Architekten, wie er die Fassaden der neuen Häuser gliedert bzw. zoniert, um sich den benachbarten Denkmälern unterzuordnen.

Satteldächer sind durch die zeichnerische Festsetzung SD zulässig.

Es erfolgt keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung im erneuten Entwurf.

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR:

Vor Durchführung artenschutzrechtlicher Untersuchungen sollten keine Rodungs- oder Beräumungsmaßnahmen erfolgen. Es wurde weiterhin die Prüfung der Artenschutzbelange durch Begehungen im Zeitraum März bis Juni/Juli gefordert, da vermutet wurde, dass Erfassungen nicht im erforderlichen Maße erfolgten und dafür Abschätzungen vorgenommen wurden. Aus dem Artenbestand (besonders Eidechsen) sollte gegebenenfalls die Bebauungstiefe in Richtung Oder abgeleitet werden. Deshalb sind Begehungen und die örtliche Zuordnung der Tiere unbedingt notwendig.

Die im Umweltteil dargestellte Erhöhung der Lebensraumqualität auf über 300% ist ein rechnerischer Wert, dem nicht gefolgt werden kann. Er berücksichtigt nicht, dass der derzeitige Lebensraum nahezu ungestört ist und im geplanten Bereich deutliche Störungen erfolgen werden. Noch unverständlicher ist die Aussage, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt werden würde (7.4.12).

Der vorgelegte Umweltbericht basiert bzgl. besonders und streng geschützter Arten weiterhin überwiegend auf Potenzialabschätzungen und es fehlen genauere lokale Zuordnungen. Begründung hierfür ist die Aussage, dass z.B. die Untersuchungen zur Zauneidechse im verbuschten Bereich zu kompliziert sei.

Es gibt/gab im Gebiet zahlreiche weitestgehend offene (sehr geringe oder keine Bodenschicht) und besonnte Flächen, auf denen eine Erfassung mit wenig Aufwand zu realisieren wäre. Auch durch Verhören ist eine konkretere Aussage zum Amphibienbestand zu erreichen. Solche Erfassungen erfolgten jedoch bisher nicht.

Im Umweltbericht wurde dargestellt, dass die Freimachung des Standortes außerhalb des Änderungsverfahrens auf der Grundlage einer Fällgenehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 18.02.2021 erfolgte und bereits Baurecht auf der Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplans BP-08-003 "Östliche Herbert-Jensch-Straße" in Frankfurt (Oder) für ein Gewerbe bzw. Mischgebiet besteht.

Außerdem sind die Ergebnisse des Gutachtens des Ornithologen Joachim Becker (Zeitraum März bis August 2021) als Quelle für umweltbezogene Angaben in die naturschutzfachliche Bewertung eingeflossen und in einer thematischen Karte dargestellt. Weiterhin wurde dargestellt, auf welcher Grundlage weitere Artengruppen bearbeitet wurden, es wurden außerdem lokale Artspezialisten in die Bearbeitung einbezogen und als Quelle benannt.

Es wurde dargestellt, dass nach Prüfung der örtlichen Gegebenheiten nur sehr geringe (vor allem nur verinselte und sehr kleine) Möglichkeiten für das Vorkommen von Amphibien bestehen und dass auch nicht mit Wanderbewegungen über die Fläche hinweg zu rechnen ist. Es sind keine geeigneten Lebensräume für Amphibien im Plangebiet vorhanden. Im Plangebiet sind keinerlei Gewässer vorhanden, sodass rufende Tiere in dem Bereich nicht zu erwarten sind.

Im Umweltbericht ist deutlich dargestellt, welche Artengruppen mit welcher Methodik teilweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bearbeitet wurden. Die aus der Potenzialanalyse abgeleiteten Maßnahmen sind geeignet, die gesamte betroffene Population von Zauneidechsen am Standort zu erhalten (Umsetzung, artgerechtes Abfangen, spezieller Reptilienwall auf dafür ausgewiesenen Flächen, Strukturverbesserung für Zauneidechsen).

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan keine Ausnahmegenehmigung notwendig wird. Eine gegebenenfalls notwendige Ausnahmegenehmigung wird damit erst im Bauantragsverfahren nach erneuter Prüfung der dann bestehenden konkreten Situation beantragt.

Es wurde beschrieben, dass der Artenschutz für die Avifauna auf der Basis einer kompletten Revierkartierung und die Artengruppe der Reptilien auf der Basis einer Potenzialabschätzung aufbaut. Für beide Artengruppen wird nachgewiesen, dass artenschutzrechtliche Verbote vermieden werden können bzw. das über eine ggf. entstehende Ausnahmelage die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht der Aufstellung des Bebauungsplans entgegenstehen werden. Für die Versagung einer Zustimmung der Naturschutzverbände zur aktuellen Bauleitplanung liegen damit keine naturschutzrechtlichen Gründe vor.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde eine Eingriffsregelung durchgeführt. Die Eingriffsregelung basiert auf den ursprünglich vorhandenen Biotoptypen.

Die Fläche war ursprünglich zum überwiegenden Anteil voll versiegelt bzw. überbaut, der Standort wurde eine historisch lange Zeit als Industrie- und Gewerbegebiet genutzt, worauf insbesondere auch die Altlastenproblematik hinweist

Die Hochbauten wurden auf der Fläche vollständig rückgebaut, jedoch sind Fundamente und Flächenbefestigungen sowie teilweise auch Bodenplatten teilweise im Plangebiet noch vorhanden, die durch die lange Zeit der Brache aktuell mit Vegetation überwachsen sind. Die Vegetation hat damit nicht durchgängig Bodenschluss. Aktuell bestehen keine natürlichen oder naturnahen Bodenverhältnisse am Standort, sodass sich auch keine natürlichen oder naturnahen Ruderalfluren am Standort entwickeln können. In den Ruderalfluren sind aktuell hohe Anteile an Neophyten bzw. invasiven Arten enthalten, die generell im Vergleich zu naturnäheren ruderalen Standorten eine geringere Leistungsfähigkeit haben

Im Bebauungsplan BP-08-003 bestand ein Baurecht für Gewerbe- und Mischgebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Durch den wesentlich geringeren Anteil an versiegelten Flächen und durch die Erhöhung des Anteils an Vegetationsflächen, die sich auf einem leistungsfähigen Boden mit Bodenschluss entwickeln können, von ursprünglich 5.976 m² Vergleichsfläche auf 19.028 m² wird eine spürbare Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bezogen auf den Naturhaushaltswert möglich.

Daraus kann abgeleitet werden, dass bei Nichtdurchführung des Vorhabens der aktuelle Zustand erhalten bleibt, der lediglich durch Rückbau der Gebäude und Teilrückbau von versiegelten Flächen, jedoch nicht vollständigen Rückbau und auch durch keinen Oberbodenauftrag gekennzeichnet ist. Damit würden die aktuell rein anthropogenen und durch Bauschutt bzw. versiegelte oder unterbauten Flächen gekennzeichneten Bedingungen bestehen bleiben, die eindeutig höhere Beeinträchtigungen darstellen als im Fall einer weiteren Entsiegelung der Flächen und durch Auftrag von Oberboden mit der Entwicklung einer Vegetationsdecke mit Bodenschluss, sodass die Schutzgüter insgesamt eine optimalere Leistungsfähigkeit erreichen können.

Der Umweltbericht beschreibt, wie die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft optimiert werden sollen, um eine höhere Biodiversität auf den zu erhaltenden ruderalen Flächen zu erreichen. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen. Durch die Integration von Maßnahmen zur Erhaltung und Aufwertung von Ruderalfluren im Plangebiet ist erkennbar, dass im Bauleitplan keine negative Einstufung, sondern sogar eine Förderung von Ruderalfluren mit dem Ziel der weiteren Erhöhung der Biodiversität festgesetzt ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzrechtlichen Belange jeweils auch im Bauantragsverfahren zu prüfen sind. Den Hinweisen der anerkannten Naturschutzverbände wurde nicht gefolgt.

Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Ordnung und Sicherheit, Straßenverkehrsbehörde:

Als Ergebnis der verkehrsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass es an der Einmündung der Planstraße "Grüne Gasse" in die Herbert-Jensch-Straße zu Gefahrensituationen für Fußgänger und Radfahrer kommen und der einbiegende Verkehr den fließenden Verkehr auch die Straßenbahn blockieren kann. Der ausfahrende Verkehr hat durch die unmittelbar an den Gehweg anschließende Bebauung keine ausreichende Sicht auf den Gehweg an der Hauptstraße. Entsprechend RAS 06 freizuhaltenen Sichtfelder werden hier nicht eingehalten.

An der Zufahrt zu den zwei Mehrfamilienhäusern sind die Sichtbeziehungen, die Befahrung für den Lieferverkehr und entsprechende Schleppkurven zu beachten.

Die geplanten Stichstraßen ermöglichen keine Umfahrung bspw. in Havariefällen. Einen zweiten straßenseitigen Rettungsweg gibt es nicht.

Mit der Herstellung des Geh-/Radweg "Grüne Gasse" soll zeitgleich der Übergang zum Oder-Neiße-Radweg gebaut werden.

Die Verkehrsflächen werden in der Ausführungsplanung in Fahr- und überfahrbare Gehwegstreifen unterteilt. Der VBP stellt die Verkehrsflächen allgemein dar. Sichtdreiecke, Schleppkurven, Sicherheitsstreifen etc. werden in der Ausführungsplanung beachtet.

Die Planstraßen werden mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt, die die Sicht nicht einschränken. In den urbanen Gebieten (MU) erfolgt der Anlieferverkehr von der Herbert-Jensch-Straße, nicht über die Wohnhöfe.

Bei Berücksichtigung topografischer und wirtschaftlicher Bedingungen gibt es keine Alternative zu den Stichstraßen. Eine zusätzliche Anbindung besteht zu den geplanten südlichen Wohnbauflächen (Wohnpark Winterhafen). Die Anbindung an den Oder-Neiße-Radweg wird zeitgleich mit dem Bau der „Grünen Gasse“ erfolgen.

Es erfolgt keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung. Die technischen Forderungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Stadt Frankfurt (Oder) Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen:

Die Wohnanlage soll über nur eine Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße angeschlossen werden. Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über Stichstraßen mit einer Breite von 4,50 m, d.h. der Begegnungsfall Pkw / Lkw wäre nur mittels Ausweichen in den Seitenbereich gegeben. Eine Übernahme der Verkehrsflächen durch die Stadt Frankfurt (Oder) wird bei Realisierung der vorliegenden Planung ausgeschlossen. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer.

Die Anbindung der Zufahrt an die Herbert-Jensch-Straße ist so auszubilden, dass das Einfahren mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn erfolgen kann. Weiterhin sind sämtliche Radien sowie die Wendemöglichkeiten hinsichtlich der Befahrung mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug zu prüfen und ggf. anzupassen.

In der Plandarstellung schließt die Befestigung der Wendestelle an Planstraße 1 direkt mit der Bearbeitungsgrenze des VBP ab. Damit werden keine Sicherheitsabstände (Verkehrsfläche zu baulichen Anlagen, wie bspw. Einfriedungen) eingehalten. Die erforderliche Überhangfläche für das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug liegt außerhalb der Bearbeitungsgrenze und überschneidet das angrenzende Privatgrundstück (Flurstück 30).

Die Fahrbahnbreiten sind mit Verweis auf die RAS06 (Bei schmalen Zweirichtungsfahrbahnen sollten die Abschnittslängen max.100 m betragen...) und hinsichtlich Ausweichen im Begegnungsfall und Verkehrsaufkommen durch das Gewerbestandstück zu prüfen (Liefer- / Kundenverkehr / Unterstellhalle für Baumaschinen).

Weiterhin sollten, mit Verweis auf die RAS06, Sackgassen für Fußgänger und Radfahrer durchlässig gestaltet werden.

Bei der baulichen Umsetzung und Bepflanzung ist sicher zu stellen, dass in Hauseingangsbereichen, an Zufahrten und Straßenanbindungen die Sichtbeziehungen / Sichtdreiecke gewährleistet sind.

Anhand der Dichte der geplanten Bebauung ist davon auszugehen, dass der dargestellte durchgehend private Grünstreifen großzünftig überfahren, überparkt und überbaut werden wird.

In die Planzeichnung und die Begründung soll aufgenommen werden, dass die Spielplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) gilt (Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und über die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt (Oder) (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997, geändert am 19.12.2000, Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder), Jahrgang 2002, Nr. 1 vom 23.1.2002).

Hinsichtlich Detailfragen zur Verkehrserschließung wird wiederum auf die Bauantragsstellung und Ausführungsplanung verwiesen. Abbiegeradien, Wendeflächen, Ausweichstellen, Grundstückszufahrten, Sichtdreiecke, Schleppkurven, Sicherheitsstreifen etc. werden in der Ausführungsplanung beachtet und präzisiert.

Die Versiegelung wird über die festgesetzte GRZ begrenzt.

Es erfolgt keine Änderung der Planzeichnung und der Begründung. Die technischen Forderungen wurden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Ergänzend zur Plandarstellung wurde ein Planausschnitt mit Korrekturen im Bereich des Wendehammers an der Planstraße 1 mit Sicherheitsabständen bzw. Überhangfläche für das Wenden mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug als Anlage zu städtebaulichen Vertrag erstellt.

Im Vorhabengebiet werden im Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Urbanen Gebieten (MU) an der Herbert-Jensch-Straße 2 gemäß der Spielplatzsatzung erforderliche Spielplätze realisiert. Diese stehen auch zur Nutzung für die Einfamilienhäuser zur Verfügung.

In Planzeichnung und Begründung wird die Spielplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) als Rechtsgrundlage aufgenommen. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde

Das Areal des VBP-31-003 befindet sich in der Oberförsterei Siehdichum, im Forstrevier Frankfurt (Oder) und es handelt sich um eine Waldfläche im Sinne von § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG).

Entsprechend der Beratung mit der Stadt Frankfurt (Oder), dem Vorhabensträger und der Unteren Forstbehörde soll der VBP soweit forstrechtlich qualifiziert werden, dass entsprechend § 8 Abs. (2) LWaldG der Genehmigung auf Waldumwandlung gleich steht, wenn in einem rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist, sofern darin die für die Waldumwandlung erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt sind.

Für diese Qualifizierung sind entsprechende Unterlagen nachgereicht worden.

Die untere Forstbehörde stimmt bei Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-31-003 „Wohnquartier Grüne Gasse“ der Stadt Frankfurt (Oder) und der eingebundenen Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 LWaldG zu.

Die Waldumwandelungsgenehmigung mit den dafür notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen ist durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit Nebenbestimmungen bzw. Regelungen (sind hier nicht wiedergegeben) abzusichern, welcher durch die untere Forstbehörde zu bestätigen ist.

Die Waldumwandelungsgenehmigung mit den dafür notwendigen Ersatz- und Ausgleichmaßnahmen wurde durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt und abgesichert.

Dieser Vertrag ist Bestandteil des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB. Der Durchführungsvertrag (städtebaulicher Vertrag) wurde der unteren Forstbehörde zur Bestätigung vorgelegt. Die untere Forstbehörde hat dem Vertrag, dem VBP und der eingebundenen Waldumwandlung nach § 8 Abs. 2 LWaldG zugestimmt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Waldumwandlung korrigiert und durch Hinweise auf die vertraglichen Regelungen mit den Modalitäten zur Durchführung der Waldumwandlung, die Erstaufforstung und die Fristen ergänzt.

Satzungsbeschluss:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde 06.07.2023 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplans wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung 06.07.2023 gebilligt.

5 Prüfung der Alternative zur Planaufstellung

Eine Prüfung von Alternativen erfolgte auf Grund der Vorhabenbezogenheit der Planung nicht.

6 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Vorhabenentwicklung für das Wohnquartier Grüne Gasse obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen und eventueller Folgekosten in den Gebieten erfolgt nicht. Zwischen dem privaten Vorhabenträger 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.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärte der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er darin sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder). Für eine effiziente Nutzung der Fläche ist die Erschließung zu sichern und zu qualifizieren. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat vor Satzungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger den

Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der für das Vorhaben festgesetzten Maßnahmen und zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten.

7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Belastung durch den Anwohnerverkehr über die Herbert-Jensch-Straße ändert sich unwesentlich. Der Verkehr aus dem neuen Wohnquartier wird über die Herbert-Jensch-Straße zur Berliner Straße in Richtung Zentrum oder die Goepelstraße in Richtung Berlin abgeführt, und kann aufgrund der bisher erfolgten Ausdünnung des Gebietes zu keiner Mehrbelastung führen und als nicht störend betrachtet werden. Mit der Umsetzung des Plans wird eine gewerbliche Brache als Wohnbaufläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an differenziertem Wohnraum in Frankfurt (Oder) geleistet. Die Verkehrserschließung des Vorhabens über die Privatstraßen ist über Dienstbarkeiten gesichert (siehe Punkt 5.2 Verkehrserschließung). Es gibt keine negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen (siehe Umweltbericht). Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

Die Umsetzung und Finanzierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgt gemäß Umweltbericht. Dabei werden auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt (Waldumwandlung, Retentionsfläche).

Mit dem Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird Planungsrecht geschaffen. Danach können Baugenehmigungsverfahren durchgeführt und es kann Baurecht für Einzelvorhaben geschaffen werden.

Frankfurt (Oder), den 23.08.2023

Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A
PBP GmbH, Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335-68357-23 (Fax: -67)