



Teil B, Textfestsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)
- 1.1. Zulässige Nutzungen im eingeschränkten Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die hinsichtlich ihres Störpotenzials auch im Mischgebiet zulässig sind.
- 1.2. Im Mischgebiet sind nicht zulässig
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 und des § 6 Abs. 3 BauNVO.
- 1.3. Im Mischgebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.
- 1.4. Bauweise (§ 22 BauNVO) Im Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft Gehwege, Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.
- 1.6. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 1.6.1. Fläche A Für Flächen auf den Flurstücken 48, 49, 53, 56 deren Überbauung bzw. Versiegelung nicht schutzgutbezogen im Verhältnis 1:1 durch grundstücksbezogene Entsiegelung ausgeglichen werden kann, ist je 30 m² Überbauung bzw. Versiegelung ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mittlerer Wuchshöhe in die nicht überbaubaren südlichen Grundstücksbereiche zu pflanzen.
- 1.6.2. Flächen B, C, D Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB umgrenzten Flächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern so zu ergänzen, dass geschlossene, strukturierte Gehölzreihen mit einer Mindesttiefe von 3,00 m für die Fläche C sowie von 5,00 m für die Flächen B und D entstehen. Auf der Fläche C ist im Bereich des städtischen Flurstücks 50 ein 3,00 m breiter Weg aus Schotterterrassen für Fahrzeuge zur Durchführung von Pflegearbeiten zulässig.
- 1.6.3. Fläche E Die Fläche im GEe wird zur Eingrünung des Parkplatzes mit 12 Laubbäumen gemäß Pflanzliste bepflanzt.

Pflanzliste zu Fläche A Bäume (Auswahl)	Acer campestre Acer platanoides Carpinus betulus Crataegus laevigata Malus domestica Prunus cerasus Prunus domestica Prunus serotina Prunus avium Pyrus communis Sorbus aria	Feld- Ahorn Spitz- Ahorn Hainbuche Echter Rotdorn Kultur- Apfel Sauerkirsche Kultur- Pflaume Jap. Säulenkirsche kultivare Süßkirsche Kultur- Birne Mehlbeere
Pflanzliste zu den Flächen Bäume und Sträucher B, C, D (Auswahl)	Acer campestre Betula pendula Cornus sanguinea Crataegus laevigata Lonicera xylosteum Rosa canina Rosa corymbifera Salix caprea Sorbus aucuparia Viburnum opulus	Feld- Ahorn Hänge- Birke Röler Hartriegel Zweigriffliger Weißdorn Rote Heckenkirsche Hunds- Rose Hecken- Rose Sal- Weide Vogelbeere emeiner Schneeball
Pflanzliste zur Fläche E Pyrus communis "Beach Hill" Wild- Birne		

- 1.7. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.7.1. Die mit L gekennzeichnete Fläche (Versickerungsmulde) ist in einer Breite von 6,00 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gas, Trink- und Abwasser zu belasten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.10.2008, GVBl. I S. 266)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 225 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl. I Nr. 17 vom 13.04.2010)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Neufassung vom 28.07.2009, bekanntgemacht am 13.08.2009, GVBl. I S.358)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009
- Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree (RegPIWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)
- Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Verfahrensvermerke

VBP-13-005 Fürstenwalder Poststraße 110
Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.07.2008. In dem Aufstellungsbeschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers vom 14.03.2008 nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 30.07.2008.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den
Siegel Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 05.11.2009 bis zum 07.12.2009 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 28.10.2009 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg und § 81 Brandenburgische Bauordnung als Satzungsbeschluss. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Dr. Martin Wilke Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dau-er während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den In-halt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzungsatzung ist am in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den
Siegel Unterschrift

Hinweise

- Der Oberboden ist entsprechend DIN 18915 Blatt 2 zu Beginn der Erdarbeiten abzutragen, getrennt vom Unterboden zwischenlagern und nach Beendigung der Bauarbeiten auf den jeweiligen Grundstücken wieder zu verwenden.
- Das Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Die dafür notwendigen Flächen sind vorzuhalten.
- Der Geltungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
- Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. werden vermutet. Zur Kontrolle der Schachtungsarbeiten sind diese mindestens 2 Wochen vorher dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischem Landesmuseum oder der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen.
- Die im nördlichen Geltungsbereich befindlichen 2 in der Planzeichnung gekennzeichneten Altlastenflächen sind lt. Gutachten der Gesellschaft für Deponien und Umweltschutz mbH mit Mineralölkohlenwasserstoffen in den oberflächennahen Bodenschichten kontaminiert. Durch den Vorhabenträger sind zum Bauantragsverfahren die Maßnahmen zur fachgerechten Entsorgung und Bodensanierung rechtzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen

Legende

	Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 11 der baunutzungsverordnung BauNVO)
	Mischgebiet (MI) (§ 8 BauNVO)
	eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 8 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) -0,8 für das Mischgebiet -0,8 für das eingeschränkte Gewerbegebiet Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II zwei Vollgeschosse im Geltungsbereich
	Baugrenze (§ 23 BauNVO)
	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB) Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Zweckbestimmung für private Grünfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
	Fläche für zugeordnete Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB)
	Grünfläche (§9 Abs.1 Nr.15 BauGB) Private Grünfläche
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
	Umgrenzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Textfestsetzung 1.6.3
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
	Sonstige Planzeichen
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Mit einem Leitungsrecht gemäß Textfestsetzung 1.7.1 zu belastende Fläche
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des Geltungsbereiches VBP (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des Geltungsbereiches VEP (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Stadt Frankfurt (Oder)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-13-005 Fürstenwalder Poststraße 110	Blatt - Nr. 1	
	Datum	Signum
Vorhabenträger: für das FS 44, 47, 48, 49, 53, 56 Flur 96 MARO - Immobilien GmbH vertreten durch Herrn Mangelsdorf Schubertstr. 65 15234 Frankfurt (Oder)	für das FS 41/2 Flur 96 Firma S. Keßlau Lillihof 10 15234 Frankfurt (Oder)	bearbeitet: August 2010
		gezeichnet: August 2010
		geprüft:
		1. Änderung
		Änderung
		Änderung
Planverfasser: Die Baudenker - Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & CO. KG Witebsker Str. 28, 15234 Frankfurt (Oder)		Maßstab: 1 : 1000

Stadt Frankfurt (Oder)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-13- 005 „Fürstenwalder Poststraße 110“

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Vorhabenträger: I. Firma S. Keßlau
Lillihof 10
15234 Frankfurt (Oder)

II. MARO- Immobilien GmbH
vertreten durch: Herrn Mangelsdorf
Schubertstraße 65
15234 Frankfurt (Oder)

Planverfasser: Die Baudenker
Krebs Ingenieurgesellschaft mbH & Co.KG
Witebsker Straße 28
15234 Frankfurt (Oder)

Planungsstand: August 2010

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass und Erfordernis der Planung	1
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes	1
2.1 Abgrenzung	1
2.2 Eigentumsverhältnisse	2
2.3 Entwicklung des Gebietes	2
2.4 Topografie	2
2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	2
2.6 Grundstücke und Gebäudenutzung	3
2.7 Verkehrserschließung	3
2.8 Technische Infrastruktur	4
2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	4
2.10 Altlasten	4
2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen	4
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	5
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung	5
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	5
4. Umweltbericht	
4.1 Planungsgrundlagen	6
4.1.1 Zielstellung der Planung	6
4.1.2 Vorliegende Planungen und Entwicklungsziele des Naturschutzes	6
4.1.3 Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen	7
4.1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraumes	7
4.2 Aktuelle Flächennutzung und Entwicklung	8
4.3 Schutzausweisungen	8
4.4 Bestandsaufnahme und Bewertung	8
4.4.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild	9
4.4.2 Boden	9
4.4.3 Grundwasser und Oberflächengewässer	11
4.4.4 Klima / Lufthygiene	12
4.4.5 Biotoptypen und Biotopstruktur	12
4.4.6 Flora	13
4.4.7 Fauna	14
4.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Und Ableitung von Kompensationsmaßnahmen	15
4.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
4.7 Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation der Eingriffswirkungen	20
4.8 Maßnahmen des Monitoring	24
4.9 Zusammenfassung	24
5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	25

6. Planinhalt	25
6.1 Städtebauliches Konzept	25
6.1.1 Bebauung und Nutzung	25
6.1.2 Verkehrserschließung	26
6.1.3 Technische Infrastruktur	27
6.1.4 Freiflächenplanung	28
6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	28
6.2.1 Art der baulichen Nutzung	28
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung	29
6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	29
6.2.4 Verkehrsflächen	31
6.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	31
6.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung	31
6.3 Hinweise	32
6.3.1 Bodendenkmale	32
6.3.2 Kampfmittelbelastung	33
6.3.3 Schadstoffbelastungen	33
7. Beteiligungen	33
7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit	33
7.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	34
8. Maßnahmen zur Planverwirklichung	37
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
10. Flächenbilanz	39
11. Kosten des Vorhabens	39

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das vollständige Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Wohn- und Gewerbepark Fürstenwalder Poststraße (BP-6-005; in Kraft getreten mit der Schlussbekanntmachung am 14.06.1995). Dieser Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich die gesamte Fläche zwischen den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG und der Meurerstraße. Die Durchführung des Bebauungsplans setzt mit geringen Ausnahmen die Verfügbarkeit aller Flurstücke voraus und ist mit seiner Größe und Komplexität unter den aktuellen und auch den zukünftigen wirtschaftlichen Bedingungen nicht realisierbar. Im Ergebnis der eingetretenen baulichen Stagnation entstand am westlichen Siedlungsrand des Stadtgebietes eine Brachfläche, die zunehmend mit illegalen Ablagerungen von Bauschutt und Haus- und Sperrmüll belastet wird. Das Ortsbild wird zusätzlich durch den weithin sichtbaren Verfall der im nördlichen Planungsbereich befindlichen Gebäude beeinträchtigt. Das betroffene Grundstück, im Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) ausgewiesen, wurde verkauft und soll nach den Vorstellungen des neuen Eigentümers bei weitgehender Nutzung des Bestandes an Gebäuden und befestigten Freiflächen zur Entwicklung eines Bauhofes genutzt werden.

Die verbleibenden Flächen (MI) im Geltungsbereich will ein Investor planungs- und erschließungsseitig für eine Mischnutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe entwickeln.

Die aus privatwirtschaftlichen Motiven abgeleiteten vorgenannten Nutzungsabsichten korrespondieren mit dem öffentlichen Interesse, da sie in einem vertretbaren und zugleich verfügbaren Flächenumfang die reale Möglichkeit eröffnen, die beschriebene städtebaulich nachteilige Entwicklung aufzuhalten und den zentralen Bereich des bisherigen Bebauungsplans einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Erfahrungsgemäß darf unterstellt werden, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes VBP- 13- 005 zu einer investiven Belegung der angrenzenden Brachflächen führen wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Planung liegt im westlichen Randbereich der zusammenhängenden städtischen Bebauung von Frankfurt (Oder) und umfasst die östlich der Fürstenwalder Poststraße gelegenen Grundstücke 102-117. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch die ehemalige Trasse (Gleisbogen) der Industriebahn begrenzt. Die östliche Abgrenzung wird durch die Gewerbebrache des ehemaligen Sägewerks gebildet. Diese Brachfläche ist Bestandteil des in der Aufstellung befindlichen VBP-13-004 „Wohnbebauung Meurerstraße“. Weiter südlich verläuft die Fürstenwalder Poststraße.

Nördlich und nordwestlich der ehemaligen Bahntrasse grenzt das Gewerbegebiet Seefichten an.

Der ca. 3,2 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig oder in Teilen die Flurstücke 41/2, 44, 47, 48, 49, 50, 53, 56 in Flur 96 der Gemarkung Frankfurt (Oder).

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des Geltungsbereichs haben folgende Eigentümer / Vorhabenträger:

Flurstücke	Eigentümer /Vorhabenträger
GEe: 41/2	Privat
MI : 44, 47, 48, 49, 53, 56	Privat
FS 50 (Straße / Weg)	Stadt Frankfurt (Oder)

2.3 Entwicklung des Gebietes

Der Bereich westlicher Stadtrand – Lillihof war bis zum ausgehenden 19. Jahrhundert durch Kleinsiedlungen, Gärten und Waldflächen geprägt. Einhergehend mit der Verkehrserschließung erfolgte danach die Ansiedlung weniger Industrie- und Gewerbeunternehmen. Das Plangebiet war mindestens bis 1945 überwiegend mit einem Mischwaldbestand bewachsen, der mit der Errichtung eines Sägewerks in der Meurerstraße 1952 ständig abnahm. Heute ist dieser Wald in den angrenzenden Bereichen nur noch in Fragmenten vorhanden. Das Plangebiet war über mehrere Jahrzehnte bis 1990 Sitz des Verkehrs- und Tiefbaukombinates (VTK) Frankfurt (Oder). Danach nutzte die Ingenieur- und Tiefbau GmbH Frankfurt (Oder) als Rechtsnachfolger des VTK den Gewerbekomplex bis zur Insolvenz im Jahr 2002.

2.4 Topografie

Das Plangebiet wird großräumig als Teil der märkischen Landschaft dem nordostdeutschen Tiefland zugeordnet. Das Booßener Stauchungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit der Lebuser Platte. Die Böden und Oberflächenformen sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Die weichseleiszeitliche Überprägung mit ihrer typischen Ablagerung von Endmoränenwällen führte zu dem welligen bis kuppigen Relief der Umgebung des Plangebietes; der Standort selbst weist mit Höhen von 67,00 bis 68,30 über NHN ein relativ ebenes Relief auf.

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der Geltungsbereich umfasst im Bereich des GEe und im nördlichen Bereich des MI einen zur Zeit überwiegend ungenutzten Komplex aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden und befestigten Freiflächen, der hinsichtlich seines Zustandes durch eine langjährige Nutzungsauffassung geprägt

ist. Im südlichen Bereich des MI überwiegen städtische Ruderalflächen, auf denen vereinzelt illegal Bauschutt, Industrie- und Hausmüll abgelagert wurden. Im Zeitraum der mehrjährigen Nutzungsauflassung entwickelte sich eine flächige Pioniervegetation heimischer Staudengewächse.

Vereinzelt und insbesondere straßenbegleitend entstand ein Gehölzaufwuchs mit Robinie, Birke und Esche.

Aktuelle Flächennutzung:

Planbereich	Flurstücke	M ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet	41/2, 50 tlw.	17581
dar. bebaute Flächen (Gebäude)		3075
befestigte Freiflächen		12137
unbefestigte Freiflächen		534
Grünflächen		823
Verkehrsflächen		1012
Mischgebiet	44, 47-49,	13708
dar. bebaute Flächen (Gebäude)	50 tlw., 53, 56	708
befestigte Freiflächen		1790
unbefestigte Freiflächen		9694
Grünflächen		396
Verkehrsflächen		1120
Plangebiet gesamt		31289

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Im nördlichen Werkstattgebäude erfolgt die zur Zeit einzige gewerbliche Nutzung (KFZ-Service-Station) durch einen Pächter. Ansonsten ist der gesamte Geltungsbereich der Planung eine Industriebrache.

2.7 Verkehrserschließung

Durch den Geltungsbereich verläuft in Nord- Süd- Richtung eine Erschließungsstraße, die im Süden an die Fürstenwalder Poststraße anbindet und im Norden im künftigen Gewerbegebiet (GEe) endet.

Die Gesamtlänge der Straße beträgt ca. 290 m, davon ca. 200 m im Geltungsbereich. Entlang der östlichen Straßengrenze verläuft ein ca. 1,30 m breiter Gehweg der zur Straße mit einem Hochbord eingefasst ist. Die Straße ist 5,90 m breit und hat im Geltungsbereich eine Deckschicht aus Asphalt.

Straße und Gehweg befinden sich in einem nutzungsfähigen Zustand.

2.8 Technische Infrastruktur

Das GEE im Geltungsbereich ist bezüglich Elektroenergie und Telekommunikation erschlossen. Neubebauungen (Mischgebiet) müssen neu erschlossen werden. Trink- und Abwasserleitungen sind nicht vorhanden (Mischgebiet), bzw. müssen auf Grund ihres schadhafte und nicht mehr sanierungsfähigen Zustandes (GEE) vom Anbindepunkt Fürstenwalder Poststraße neu verlegt werden. Diagonal durch das Gelände des MI verläuft ein Regenwasserkanal DN 400/500, der durch Sammlung und Zuleitung über eine Mulde im natürlichen Gefälle das Oberflächenwasser der Straße und der Randbereiche der östlich angrenzenden Flächen aufnimmt.

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

Die naturräumliche Ausstattung ist durch die über einen längeren Zeitraum anhaltende Nutzungsauffassung geprägt. Neben Altbeständen der Begrünung (GEE, nördliches MI) entwickelte sich im südlichen Bereich des MI eine für Ruderalflächen typische Spontanvegetation aus Gräsern und Stauden.

Schutzgebiete bzw. geschützte Teile von Natur und Landschaft werden durch die Planung nicht berührt. Der Boden ist stark anthropogen beeinträchtigt und verfügt über ein geringes Ertragspotenzial. Ca. 63 % der Bodenfläche ist überbaut bzw. versiegelt.

Auf Grund der heterogenen geologischen Verhältnisse infolge von Stauchungen der Bodenschichten ist von beträchtlichen Grundwasserschwankungen und temporärem Schichtenwasser auszugehen. Das Versickerungsvermögen des Bodens ist daher begrenzt. Das Plangebiet liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Der Standort befindet sich im Großklimabereich des schwach subkontinentalen südmärktischen Klimas und ist durch Elemente des Siedlungsrandklimas geprägt. Im Westen begrenzt windoffen, erfolgt über den versiegelten Freiflächen eine lokale Aufheizung. Das Klingetal als Frischluftschneise zur Innenstadt wird durch die Planungsziele nicht beeinträchtigt (siehe auch Pkt. 4 des Umweltberichtes).

2.10 Altlasten

Für das GEE sind im VBP vier mit Schadstoffen erheblich belastete Flächen gekennzeichnet. Lt. Gutachten 13/92 der Gesellschaft für Deponien und Umweltschutz mbH sind Einträge überwiegend von Mineralölkohlenwasserstoffen im Werkstattbereich nachgewiesen. Durch einen Fachbetrieb sind die betroffenen Bodenschichten aufzunehmen und zu entsorgen. Sowohl im nördlichen Bereich des GEE wie auch auf den Flächen des Mischgebietes sind mehrere kleinflächige Ablagerungen von Bauschutt, Haus- und Sperrmüll vorhanden.

2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Für den Geltungsbereich mit seiner Nähe zur Wohnbebauung Meurerstraße, einschließlich der zukünftigen Wohnanlage gemäß VBP - 13 - 004 wurden im VBP - 13 - 005 Festsetzungen zum passiven Lärmschutz eingearbeitet (siehe Pkt. 1.1.1 der Textfestsetzungen; Ausschluss von Nutzungen mit hohem Störpotenzial)

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung

Mit Schreiben vom 29.07.2008 bescheinigte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und verwies insbesondere darauf, dass die Planungsziele der Wahrnehmung der Aufgaben der Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum auf der Grundlage der Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen entsprechen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Datum vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005, zuletzt geändert durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 30.06.2009, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) am 02.12.2009. Mit der 8. Änderung beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Änderung der bisherigen Flächenausweisung zugunsten einer einheitlichen Darstellung als Mischbaufläche gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB. Damit gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Mit dem Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin – Brandenburg (LEP GR) sind die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vorgegeben. Im unter 3.1 genannten Schreiben bescheinigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Übereinstimmung dieser Ziele und Grundsätze mit dem Planungsziel des VBP-13-005. Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt über das Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das Stadtumbaukonzept (STUK III), und das Wohnraumverwertungskonzept 2007 als wesentliche Strategie- Konzepte. Das Planungsziel des VBP-13-005 steht auch zu diesen Konzeptionen nicht im Widerspruch.

Für die an den Geltungsbereich angrenzenden Gebiete bestehen folgende Planungen:

- Bebauungsplan BP-06-006 „Gewerbegebiet Seefichten“,
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-13-004 „Wohnbebauung Meurerstraße“
(Stand der Entwurfsplanung: abgeschlossenes Verfahren nach §§ 3 (2) und 4(2) BauGB).

Zu den Auswirkungen beider Planungen auf den VBP-13-005 siehe unter 1.2 des Umweltberichtes.

4. Umweltbericht

4.1. Planungsgrundlagen

4.1.1 Zielstellung der Planung

Die Vorhabenträger beabsichtigen, auf der Grundlage einer Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) und eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP-13-005, „Fürstenwalder Poststraße 102-117“) im ausgewiesenen Planungsgebiet (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 96, Flurstücke 41/2, 44, 47, 48, 50, 53, 56) die Nutzung des Gebäudekomplexes einer Industriebrache nach mehrjähriger Nutzungsauffassung als Bauhof wieder aufzunehmen. Dieser ca. 1,76 ha umfassende Gebäude- und Freiflächenbestand, im VBP als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen, liegt im Norden des Geltungsbereiches des VBP. Die südlich angrenzende, überwiegend unbebaute Brachfläche mit 1,37 ha Größe soll als Mischgebiet zur Wohnnutzung und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entwickelt werden. Entsprechend dieser Planungsabsicht werden mit dem Umweltbericht die planungsrelevanten Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB in ihrer aktuellen Ausprägung erfasst und bewertet. Anschließend erfolgt die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die Belange des Umweltschutzes. Von Beginn der Planung an werden Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter, insbesondere auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild genutzt und werden geeignete Maßnahmen zur Eingriffskompensation für die Übernahme als rechtsverbindliche Festsetzungen in den VBP abgeleitet.

Die Ziele des VBP lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung des Gebäudebestandes als Bauhof,
- Entwicklung einer aufgelockerten, kleinteiligen Bebauung zum Wohnen und für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im südlichen Geltungsbereich.

Mit diesen Planungszielen wird der Nachfrage nach großen Baugrundstücken mit hohem Grünflächenbestand zu Wohnzwecken mit vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung, aber auch für die Kombination von Wohnen und Gewerbe entsprochen. Somit entsteht in begrenztem Umfang eine Alternative zu dem im sonstigen Stadtgebiet dominierenden Angebot an kleinen Baugrundstücken.

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die für die Umwelt nachteiligen Auswirkungen der gewerblichen Brachflächen am Standort beseitigt.

4.1.2 Vorliegende Planungen und Entwicklungsziele des Naturschutzes

Für das Stadtgebiet mit dem Geltungsbereich liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan in der Fassung der 8. Änderung vor, in dem das Planungsgebiet vollständig als gemischte Baufläche (M) nach § 1 Abs.1 BauNVO dargestellt ist. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan weist keine standortspezifischen Festsetzungen auf.

Der Landschaftsrahmenplan Oder-Neiße, Hauptstudie, Entwicklungskonzept II, bewertet das Plangebiet mit seiner Umgebung als städtischen Bereich mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften und enthält als allgemeines Ziel die Entwicklung der Ortsrandqualität.

Weitere übergeordnete Planungen sind für das Planungsgebiet nicht von Bedeutung und werden daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans BP-06-005 „Wohn- und Gewerbepark Fürstenwalder Poststraße“, dessen Aufhebung mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.03.2008 eingeleitet wurde. Da unterstellt werden darf, dass die Aufhebung des BP-06-005 erfolgen wird, wurde auf eine vergleichende Darstellung beider Bebauungspläne in diesem Umweltbericht verzichtet.

Für das nördlich an den Geltungsbereich anschließende Gewerbegebiet Seefichten liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan BP-06-006 vor.

Östlich an den Geltungsbereich grenzt das Plangebiet des VBP-13-004 „Wohnbebauung Meurerstraße“. Einige der städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dieses VBP wirken auf die Umweltbelange des VBP-13-005. Da beide Bauleitplanungen im wesentlichen parallel aufgestellt wurden, ergibt sich vorrangig für die Entwicklung gebietsübergreifender Grünstrukturen für den Biotopverbund in westlicher Stadtrandlage ein Anpassungserfordernis.

4.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen

Umfang und Inhalt dieses Umweltberichtes wurden gemeinsam mit den zuständigen Ämtern der Stadt Frankfurt (Oder) abgestimmt. Inhaltliche Schwerpunkte ergaben sich vor allem aus der frühzeitigen Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum Juli / August 2008. Aus den Stellungnahmen dieser Behörden ergab sich das Erfordernis gründlicher Untersuchungen der Emissionen des Bauhofes (u.a.

Werkstattlärm) und deren Wirkungen auf die betroffenen Schutzgüter im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes. Von der vor allem westlich des Plangebietes vorhandenen Verkehrs- Infrastruktur (B 112, Bahnanlagen) wirken Immissionen in den Geltungsbereich, die nach diesen ersten Stellungnahmen ebenfalls erfasst und bewertet werden sollten. Im weiteren Planungsverlauf verzichtete das Landesumweltamt auf diese Untersuchungen. Ein weiterer Schwerpunkt aus der frühzeitigen Beteiligung ist die umweltgerechte Verbringung des Niederschlagwassers im Geltungsbereich. Gemeinsam mit der unteren Wasserbehörde wurden hierzu Lösungen erarbeitet, so dass auch zu dieser Problematik im Rahmen der Bebauungsplanung keine weiteren umfangreichen Untersuchungen erforderlich werden.

Das überschaubare Artenspektrum der Flora und Fauna im Geltungsbereich und in den angrenzenden Biotopen ermöglicht eine allgemein gehaltene und gestraffte Abhandlung.

4.1.4. Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Da keine Hinweise auf Habitate geschützter Arten der Flora und Fauna in den angrenzenden Gebieten vorliegen, wurde der Geltungsbereich der Planung mit einer Gesamtgröße von ca. 3,1 ha als Untersuchungsraum festgesetzt.

4.2. Aktuelle Flächennutzung und Entwicklung

Das GEE und das MI umfassen einen zur Zeit überwiegend ungenutzten Komplex aus Gebäuden und befestigten Freiflächen, der hinsichtlich seines Zustandes typische Merkmale einer langjährigen Nutzungsauffassung aufweist. Im südlichen Bereich des MI überwiegen städtische Ruderalflächen, auf denen vereinzelt illegal Bauschutt, Industrie- und Hausmüll abgelagert wurden. Im Zeitraum der mehrjährigen Nutzungsauffassung entwickelte sich eine flächige Pioniervegetation heimischer Staudengewächse. Vereinzelt und insbesondere straßenbegleitend entstand ein Gehölzaufwuchs mit Robinie, Birke und Esche.

In die künftige Nutzung des GEE als Bauhof werden die meisten vorhandenen Gebäude und Freiflächen ohne wesentliche Änderungen einbezogen. Die erfolgten Rückbaumaßnahmen (Garagenkomplexes und Neuanlage eines Parkplatzes im Eingangsbereich sowie Rückbau eines Lagergebäudes an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches) wurden im Umweltbericht bereits berücksichtigt.

Für das MI ist noch zu entscheiden, ob der Gebäudebestand (Verwaltungsgebäude) weiter genutzt werden soll, oder die Fläche ebenfalls für den Wohnungsbau genutzt wird.

Hinsichtlich der Entwicklung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke im Mischgebiet wird, da gegenwärtig keine konkreten grundstücksbezogenen Planungen vorliegen, die Flächenentwicklung auf der Grundlage der Obergrenze der baulichen Nutzung nach § 17 Abs.1 BauNVO und der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO unterstellt.

In der Tabelle zum Pkt. 10 der Begründung ist die Entwicklung der Flächenstruktur dargestellt. Die Entwicklung beinhaltet u. a. die maximal zulässige Überbauung (Gebäude und befestigte Flächen) auf 6336 m². Das entspricht einer Zunahme von 3838 m² als Grundlage für die Eingriffsermittlung.

4.3. Schutzausweisungen

Für das Plangebiet bestehen keine Schutzausweisungen nach §§ 19 – 26 BbgNatSchG. Gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft wurden im Plangebiet ebenfalls nicht nachgewiesen. Im Grünordnungsplan zum BP-06-005 wird auf ein verschütteter SOLL im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes hingewiesen und dessen Wiederherstellung in der Planzeichnung festgesetzt. Die jüngsten Begehungen erbrachten keine Hinweise auf die Existenz dieses SOLLs; die betreffende Fläche erhielt im Verlauf der Vornutzung eine Betondecke. Für eine Renaturierung bestehen daher keine Voraussetzungen. Folglich wurde auf eine Aufnahme des SOLLs in den VBP -13-005 verzichtet.

Südlich des Geltungsbereichs erstreckt sich entlang der Fürstenwalder Poststraße eine zweireihige Kastanienallee, die gemäß § 31 BbgNatSchG unter Schutz steht.

4.4. Bestandsaufnahme und Bewertung

Die naturräumliche Bestandserfassung erfolgte durch mehrmalige Standortbegehungen. Ergänzend wurde der Grünordnungsplan zum BP-06-005 mit dem ökologischen Gutachten (HOFFMANN 1993) und auf Grund des räumlichen Bezuges der Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-13-004 herangezogen.

4.4.1 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild

Bewertungsgrundlagen:

Die Erfassung und Bewertung wurde vorrangig anhand der visuell erlebbaren Schutzgutkomponenten vorgenommen. Als inhaltlich - methodische Grundlage dienten die „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995, ergänzt durch die „Vorläufige Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ vom Januar 2003.

Bewertungskriterien:

Vielfalt, Eigenart, Schönheit, Ursprünglichkeit; hierzu werden u. a. die geländemorphologische Ausprägung, Pflanzen und Tiere sowie die Bebauung berücksichtigt.

Das Plangebiet wird großräumig als Teil der märkischen Landschaft dem nordostdeutschen Tiefland zugeordnet. Das Booßener Stauchungsgebiet ist Teil der naturräumlichen Einheit der Lebuser Platte. Die Böden und Oberflächenformen sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Die weichseleiszeitliche Überprägung mit ihrer typischen Ablagerung von Endmoränenwällen führte zu dem welligen bis kuppigen Relief der Umgebung des Plangebietes; der Standort selbst weist ein relativ ebenes Relief auf.

Bewertung:

Auf Grund der vorhandenen Bebauung, der in und außerhalb des Plangebietes vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, sind Schönheit und Ursprünglichkeit als gering einzustufen.

4.4.2 Boden

Die Bestandserfassung- und Bewertung erfolgt anhand der Bodenfunktionen. Die „Anforderungen des Bodenschutzes an die kommunale Landschaftsplanung“ (Schultz- Sternberg, Landesumweltamt Brandenburg 1997) bilden im wesentlichen die methodische Grundlage. Die Bewertung erfolgt anhand einer Skala mit den Bewertungsstufen „hoch“ - „mittel“ – „gering“ - „ohne“. Hierzu werden die Bodenfunktionen verbal im Einzelnen bewertet. Eine aggregierende Bewertung erfolgt im Ergebnis der Bewertung für die Einzelfunktionen.

Bewertungskriterien:

Bodentyp, Vorkommen seltener Bodentypen, Bodenart, Relief, Filter- und Pufferfunktion, Anteil der Bereiche ohne anthropogene Bodenveränderungen, Speicherfunktion, aktuelle Bodennutzung und landwirtschaftliches Ertragspotential, Lebensraumfunktion für die potentiell natürliche Vegetation und für die Entwicklung besonderer Biotope, Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Kleintiere, Dokumentationsfunktion. Grundlage der Erfassung sind die standortbezogenen Unterlagen des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg einschließlich der Bodenübersichtskarte BÜK 300 und der Bodenschätzungskarte Blatt 3652 Booßen.

Auf dem Standort wurden bisher, abgesehen von den Altlastenuntersuchungen, keine Erkundungen durchgeführt, so dass die Ergebnisse (Schichtenverzeichnisse) von Bohrungen, die unmittelbar östlich und westlich des Plangebietes erfolgten, in die Erfassung und Bewertung einbezogen wurden (Schichtenverzeichnis Standort Sägewerk, Dipl.Ing. U. Klebe, Frankfurt

(Oder) 1992 und Schichtenverzeichnis östlich Kleine Straße, Brunnenbaumeister M. Wernicke Frankfurt (Oder) 1961, Bohrung D 61/291/GP). Ergänzend wurden die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen im östlich angrenzenden Geltungsbereich des VBP-13-004 herangezogen.

Der Boden im Plangebiet ist pleistozänen Ursprungs, bestehend aus Geschiebemergel und Lehme, die durch geringmächtige Sandschichten (Fein- und Mittelsande) überlagert sind. Die vorherrschende Bodenart ist SL 3D. Die dominierende Bodenform Sand - Braunerde (in geringerer Ausdehnung: Parabraunerde) weist auf die ursprünglich am Standort vorhandene Waldgesellschaft hin.

Das Versickerungsvermögen ist mit den ermittelten bzw. vermuteten K_f - Werten von 10^{-4} bis 10^{-6} ausreichend bis gut.

Die Bodenzahl liegt im Durchschnitt bei 30. Zusätzlich zu den Versiegelungen und Gründungen der baulichen Anlagen sind folgende Beeinträchtigungen der Böden bekannt:

- 4 ausgewiesene Altlastenverdachtsflächen mit einer Gesamtfläche von 2170 m² im Werkstattdbereich des GEE,
- mehrere kleinflächige Bauschuttablagerungen im nördlichen Randbereich des GEE und im MI,
- Sonstige kleinteilige Ablagerungen von Schrott und Hausmüll im MI.

Aus diesen Standortvoraussetzungen resultiert folgende **Bewertung** :

- Filter- und Pufferfunktion	mittel
- Speicherfunktion	gering - mittel
- Lebensraumfunktion für Flora und Fauna	gering
- Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Kleintiere	gering - mittel
- landwirtschaftl. Ertragsfunktion	gering - mittel
- Dokumentationsfunktion	mittel
- potenzielle Eignung zur Entwicklung besonders wertvoller Biotope	ohne

Die Einstufung der Dokumentationsfunktion ergibt sich aus der vermuteten Existenz von Bodendenkmalen im Geltungsbereich (Stellungnahme des Bbg. Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.08.2008). Da weder die Existenz, noch Umfang und kulturhistorische Bedeutung des vermuteten Bodendenkmals bekannt sind, wurde die Einstufung „mittel“ unterstellt.

Bewertung:

Insbesondere auf Grund der hohen anthropogenen Vorbelastung durch Verdichtung, Oberbodenabtrag, Versiegelung und Kontaminierung ist die Leistungsfähigkeit des Bodens als gering einzustufen. Der inhomogene, durch Stauchungen charakterisierte Verlauf der Bodenschichten erfordert bezüglich der Errichtung von Gebäuden und der Versickerung des Niederschlagwassers standortbezogene Bodenuntersuchungen.

4.4.3 Grundwasser und Oberflächengewässer

Für die Bestandserfassung- und Bewertung wurde u.a. das hydrogeologische Kartenwerk des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg genutzt. Als inhaltlich - methodische Grundlage wurden die „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995 verwendet, ergänzt durch die „Vorläufige Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ vom Januar 2003.

Die Einstufung der Funktionen und Beeinträchtigungsfaktoren erfolgt mittels der Stufen „hoch“ - „mittel“ - „gering“. Es wird eine aggregierende Wertung vorgenommen.

Bewertungskriterien:

Hydrogeologische Beschaffenheit, Naturnähe vorhandener Oberflächengewässer, Grundwasser- Fließrichtung, Grundwasserschwankungen, Schutzstatus, Schadstoffbelastung, Produktionsfunktion (pflanzenverfügbares Grundwasser zur Erzeugung von Biomasse), Lebensraumfunktion (für Mikroorganismen)

Bedingt durch die am Standort vorhandenen heterogenen geologischen Verhältnisse infolge der Stauchungen der Bodenschichten ist eine Verallgemeinerung der Bewertung der hydrogeologischen Situation nur bedingt möglich. Die Isohypse der Grundwasseroberfläche liegt bei 70 m NN. Durch das Plangebiet führt ein sandiger Bereich des Grundwasserleiters mit saisonabhängiger Grundwasserführung in höhergelagerten Bodenschichten. Somit ist von beträchtlichen Grundwasserschwankungen auszugehen. Bei beiden ausgewerteten Bohrungen wurde im Bereich von 3,50 - 3,80 temporäres Schichtenwasser im schluffigen Mittelsand nachgewiesen. Die Produktionsfunktion und Lebensraumfunktion des Grundwassers sind unter diesen Voraussetzungen als mittel zu bewerten.

Der Standort liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Oder; die Fließrichtung verläuft nach Ost- Nordost. Das Plangebiet befindet sich nicht in einer Schutzzone.

Als Oberflächengewässer befindet sich in näherer Umgebung, westlich des Plangebietes, der Lilli- Teich. Die untere Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) erklärte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Mitteilung vom 18.08.2008), dass sie einer direkten Ableitung von Niederschlagwasser in ein Oberflächengewässer nicht zustimmen wird.

Südlich der Fürstenwalder Poststraße verläuft in einem Graben die Klinge, die in der Vergangenheit das überschüssige Niederschlagwasser aus dem Plangebiet und der östlich angrenzenden Siedlung Meurerstraße aufnahm und ableitete.

Es ergibt sich aus der Darstellung folgende zusammenfassende **Bewertung**:

Das Schutzgut Grundwasser ist im Eingriffsraum von mittlerer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

4.4.4 Klima / Lufthygiene

Die Einstufung der Funktionen und Beeinträchtigungsfaktoren erfolgt mittels der Stufen „hoch“ - „mittel“ - „gering“. Es wird eine aggregierende Wertung vorgenommen. Als inhaltlich - methodische Grundlage wurden auch für dieses Schutzgut die „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995 sowie die „Vorläufige Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ vom Januar 2003 genutzt.

Bewertungskriterien:

Lokal- und Mikroklima, Oberflächenform, Bebauung, Vegetation, Schadstoffbelastung, Regulationsfunktion (Luftaustauschbahnen, luftverbessernde Wirkung)

Für die Bewertung wurden die meteorologischen Daten des Wetter- Service Frankfurt (Oder) genutzt, da diese nur minimale Abweichungen zum Eingriffsbereich erwarten lassen.

Der Standort befindet sich im Großklimabereich des schwach subkontinentalen südmärkischen Klimas. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt 8,4 °C. Die Niederschläge liegen im langjährigen Mittel bei 536 mm. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest bis Westnordwest.

Die vorhandenen geringflächigen Bestände an Bäumen und Sträuchern verfügen für die Erhaltung stabiler Stoffkreisläufe, insbesondere die CO₂- Assimilation und somit insgesamt für die Regulationsfunktion im Eingriffsraum und der näheren Umgebung nur über ein begrenztes Kompensationsvermögen.

Das Schutzgut wird durch die gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich und angrenzend (Seefichten, Lillihof) sowie durch den Straßenverkehr der Fürstenwalder Poststraße und der ca. 600 m westlich verlaufenden B 112 beeinträchtigt.

Bewertung:

Durch die vorgenommene Beschreibung der Funktionen und Wirkfaktoren wird zusammenfassend die standortbezogene Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Klima / Luft als von geringer Bedeutung eingestuft.

4.4.5 Biototypen und Biotopstruktur

Bewertungskriterien:

Flora und Fauna, Vernetzungsfunktion, Stabilität gegenüber anthropogenen Störungen, geschützte Biotope, Eignung von Flächen für die Entwicklung der Artenvielfalt und wichtiger Biotope. Die „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995 sowie die HVE 2003 wurden wiederum als inhaltlich- methodische Grundlage der Bewertung genutzt. Grundlage der Biotoperfassung ist die Biotopkartierung Brandenburg - Kartierungsanleitung (Landesumweltamt Brandenburg, Potsdam 1995).

Zu der CIR - luftbildgestützten Kartierung des Landesumweltamtes ergeben sich keine

Abweichungen. Auf eine kartografische Darstellung der Biotope wurde auf Grund der Überschaubarkeit und eindeutigen textlichen Zuordnung verzichtet.

Der Biotopkomplex ist gekennzeichnet durch die seit mehreren Jahren ungenutzte Bebauung mit Gebäuden und befestigten Freiflächen, einem in Gebäudenähe im Eingriffsbereich befindlichen Bestand weniger einheimischer Laubbäume im Endwuchsstadium und durch den zunehmenden Bewuchs mit Pioniergehölzen, überwiegend in den Randbereichen.

Die Anteile der Biotope im Plangebiet sind in nachfolgender tabellarischer Übersicht dargestellt:

Tabelle 2

Biototyp - Code	Größe der Biotopfläche in m ² in %	Flächenanteil in %
12321 Gewerbebrache, mit geringem Grünflächenanteil	16300	52,1
Begleitbiotope		
12740 Lagerflächen	12137	38,8
07102 Laubgebüschefrischer Standorte	560	1,8
12612 Straße (betoniert)	2292	7,3
Eingriffsraum gesamt	31289	100,0

Bewertung:

Der Biotopkomplex des Eingriffsraums hat einen mittleren Gesamtwert für den lokalen Naturhaushalt.

4.4.6 Flora

Bewertungskriterien:

Artenbestand, geschützte Arten, natürliche und naturnahe Ausprägung der Lebensräume, Anteil Großgehölze, Strukturierung, Bedeutung für Habitate und für den Biotopverbund. Es erfolgt eine aggregierende Bewertung der Schutzgutfunktionen in den Stufen „hoch“, „mittel“, gering“. Die Bewertung und Einstufung erfolgt auf der Grundlage der „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995 sowie der HVE 2003.

Die Bestandsaufnahme der Pflanzenarten im Eingriffsraum wurde in der Zeit vom Juni bis August 2008 durchgeführt. Dadurch konnten Frühblüher und Herbstblüher nicht eindeutig bestimmt werden. Ergänzend wurde das ökologische Gutachten aus dem Grünordnungsplan zum BP-06-005 (HOFFMANN, 1993) herangezogen.

Die Bestände im Eingriffsraum wie auch in den Nachbargrundstücken weisen nur noch partiell auf den subkontinentalen Traubeneichen- Hainbuchenwald als potenziell natürliche Vegetation hin. Auf den durch Grundwasser beeinflussten Flächen entwickelten sich in den Randbereichen Laubgebüsche frischer Standorte mit den Hauptarten *Salix cinerea*, *Salix viminalis*, *Symphoricarpos albus*, *Crataegus monogyna* sowie Gehölzflächen des Vorwaldstadiums frischer Standorte mit den Hauptarten *Acer platanoides*, *Populus tremula*, *Betula pendula* und mit staunässeverträglichen Seggen, Binsen und Gräsern als Bodenflora. Von den Nebenbaumarten sind *Populus nigra* und *Quercus robur* hervorzuheben. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine im Wesentlichen gehölzfreie Ruderalfläche, die eine Krautschicht aus Süßgräsern sowie Staudenbestände mit *Solidago canadensis*, *Calamacrostis epigejos* und *Artemisia vulgaris* aufweist. Der Bestand an wenigen Großbäumen und Mittelbäumen ist weitgehend in den Randbereichen des Plangebietes angeordnet. Die Bäume (überwiegend aus vorgenannten einheimischen Laubbaumarten sowie *Robinia pseudoacacia*) verfügen mit Ausnahme des straßenbegleitenden Gehölzaufwuchses über eine gute Vitalität. Mit der Errichtung der Gebäude wurden auf den angrenzenden Freiflächen vereinzelt kleine Grünflächen angelegt. Der Bewuchs aus Bodendeckern und sonstigen Ziergehölzen einschließlich Koniferen ist weitgehend erhalten geblieben. Insgesamt weist die Vegetation im Eingriffsraum eine für das Sukzessionsstadium, die natürlichen Standortverhältnisse und die anthropogene Vorprägung als Gewerbegebiet typische Artenstruktur auf. Erkenntnisse zu Vorkommen geschützter Arten der Roten Liste Brandenburg liegen als Anlage zum ökologischen Gutachten (HOFFMANN, 1993) vor. Die in dieser Auflistung erfassten wenigen Arten der Roten Liste konnten bei den eigenen Begehungen nicht bestätigt werden. Bemerkenswert ist die Habitateignung der ruderalen Staudenflur für Insekten, insbesondere Schmetterlinge.

Bewertung:

Die Flora im Eingriffsraum ist durch die Ruderalvegetation gestörter Standorte geprägt und ist von geringer Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

4.4.7 Fauna

Bewertungskriterien:

Vorhandene Arten, darunter geschützte Arten, Hemerobiegrad, regionale Besonderheiten. Es erfolgt eine aggregierende Bewertung der Schutzgutfunktionen in den Stufen „hoch“, „mittel“, gering“. Bewertungsgrundlage: „Empfehlungen zum Vollzug der Eingriffsregelung Teil II“ der Arbeitsgruppe Eingriffsregelung der Landesanstalten / -Ämter und des Bundesamtes für Naturschutz 1995, ergänzt durch die HVE 2003.

Eigene Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Das vorgenannte ökologische Gutachten (HOFFMANN, 1993) zum Grünordnungsplan des BP-06-005 diente auch zur Erfassung der Tierarten. Zur westlich vom Plangebiet verlaufenden Ortsumgebung der B 112 wurde für den LBP unter Einbeziehung örtlicher Verbände eine Artenliste erstellt (B 112n Ortsumgebung Frankfurt (Oder), 2. Verkehrsabschnitt, Planfeststellung, Unterlage 12 Tabelle A 2: “Tierarten ausgewählter Biotopkomplexe im Untersuchungsgebiet“, FROELICH & SPORBECK, 1994). Diese Auflistung ist auf Grund der Nähe zum Plangebiet in Ergänzung des ökologi-

schen Gutachtens generell verwertbar. Einschränkungen ergeben sich hinsichtlich der Habitatbindung einiger in dieser Quelle erfassten Arten an den Kiefernforst des Frankfurter Stadtwaldes (z.B. Schwarzspecht, Tannenmeise, Waldohreule, Rotmilan). Hervorzuheben ist der relative Artenreichtum der Avifauna einschließlich geschützter Arten (Wendehals, Wiesenpiper, Steinschmätzer) und an Tagfaltern. Trittsteinbiotope verbinden die Lebensräume am westlichen Saumbereich des Stadtwaldes in Ost- West- Richtung mit den Lebensräumen der Kleinsiedlungsstrukturen am westlichen Stadtrand. Nach aktueller Erkenntnislage kann noch nicht abschließend eingeschätzt werden, inwieweit die B 112 zu einer nachhaltigen Arealregression führen wird. Die Biotope der Randbereiche des Eingriffsraums reichen nicht selten bis weit in die benachbarten Grundstücke und bieten auch günstige Lebensbedingungen für Lurche und Kriechtiere. Nachgewiesen wurden u.a. Blindschleiche, Zauneidechse, Erdkröte und Grasfrosch. Im Einzugsbereich wurde gelegentlich auch Rot- und Schwarzwild beobachtet, das aus den Ausläufern des Stadtwaldes überwechselt.

Bewertung:

Die Fauna im Eingriffsbereich weist eine geringe Leistungsfähigkeit der ökosystemaren Funktionen auf.

4.5. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Ableitung von Kompensationsmaßnahmen

In der nachfolgenden tabellarischen Übersicht (Tabelle 3) werden die umweltbezogenen Belange (§ 1 Absatz 6 Nr.7 BauGB) aufgeführt, die von der geplanten Nutzung berührt werden können. Diesen Belangen wurden die zu erwartenden Auswirkungen zugeordnet. Anschließend erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung die Erfassung, Bewertung Bilanzierung der Schutzgüter des Naturhaushaltes. Die Einstufung der Wirkung der Eingriffskomponenten auf die Schutzgüter erfolgt in den Stufen „gering“, „mittel“, „erheblich“ für baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkungen. Die Einstufung in „erheblich“ erfüllt die Tatbestandsvoraussetzung des Eingriffs. Diese Bilanz ist in Tabelle 4 enthalten.

Tabelle 3

Belange § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB	Art der Auswirkungen
Schutzgüter der Natur (Boden, Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft)	Anlagebedingter Entzug von ca. 0,38 ha Boden für Wohnbebauung einschließlich Versiegelung, Bodenverbesserung und Entwicklung von Grünstrukturen durch gärtnerische Nutzung der bisherigen Ruderalflächen mit positiven Auswirkungen auf Wasserhaushalt und Mikroklima
Erhaltungsziel und Schutzzweck der FFH- Gebiete	Für den Eingriffsraum nicht zutreffend
Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt	Aufwertung des Ortsbildes in Stadtrandlage durch aufgelockerte, nach Art und Maß der baulichen Nutzung sich einfügende Wohnbebauung mit hohem Durchgrünungsgrad
Mensch und Gesundheit	Voraussetzungen für hochwertige Wohnqualität durch 4 große Grundstücke in Stadtrandlage mit hohem Durchgrünungsgrad, gute Bedingungen für Erholung und Freizeitgestaltung, Sport und Spiel
Kulturgüter	Bodendenkmale sind nicht auszuschließen; bei Erdarbeiten sind die entsprechenden Vorschriften zu berücksichtigen. Sonstige Kulturgüter sind nicht betroffen.
Emissionen, Abfälle und Abwässer	Die Wohnnutzung führt zur Beseitigung von boden- und grundwasserbelastenden Ablagerungen, minimaler Lärm- und Staubzuwachs durch Wohnnutzung und Freizeitbetätigung, Emissionen (Lärm, Staub) durch Nutzung des Bauhofes mit Wirkungen in die angrenzenden Wohnbereiche, keine anfallenden Sonderabfälle durch Betrieb des Bauhofs, Schmutzwasser wird in das städtische Netz eingeleitet
Fachplanungen	Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit dem Landschaftsrahmenplan Oder-Neiße und dem Landschaftsplan Frankfurt (Oder)

Die nachfolgende Tabelle 4 enthält die ermittelten Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes. Auf Grund des sachlichen Zusammenhangs sind in dieser Tabelle das verfügbare Potenzial an Vermeidung und Minderung sowie die schutzgutbezogenen Möglichkeiten des Ausgleichs im Eingriffsraum bewertet worden. Diese Bewertung blieb aber für die Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter unberücksichtigt.

Tabelle 4

Schutzgut	Art und Intensität der Beeinträchtigung	Einstufung
Boden	<p>Anlagebedingter Verlust von ca. 0,38 ha Boden geringer Wertigkeit durch eingeschränkten Bodenfunktionen in den Mischgebieten, betriebsbedingte Bodeneinträge und Bodenverdichtung durch Betrieb des Bauhofs, durch Wohnnutzung und Freizeitbetätigung.</p> <p>Schutzgutbezogener Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entsiegelung von Lagerflächen auf den künftigen Wohngrundstücken; - Bodenverbesserung infolge gärtnerischer Nutzung (Bodenlockerung, Humuseintrag, Anpflanzungen), ansonsten Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. 	erheblich
Flora, Fauna, Biotope	<p>Minimale betriebsbedingte Lärm- Emissionen durch Wohnnutzung und Freizeitbetätigung,</p> <p>betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Staub) durch Bauhof;</p> <p>Beeinträchtigung der Habitats der Avifauna; nur begrenztes Potenzial der Vermeidung und Minderung der Eingriffswirkungen; kein Ausgleich möglich.</p> <p>Verlust der ruderalen Staudenflur durch Wohnnutzung führt zur Verschiebung des Artenspektrums der Insekten</p>	<p>gering</p> <p>mittel</p> <p>gering</p>
Klima	<p>Minimale Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr aus Richtung Stadtwald; Stabilisierung des Mikroklimas durch Verbesserung der Bodenfunktionen und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,</p> <p>Minimale betriebsbedingte Emissionen durch Heizung, Wohnnutzung, Staubbildung durch Bauhof.</p>	gering
Wasser	<p>Betriebsbedingte Bodeneinträge und Bodenverdichtung im Bauhof beeinträchtigen das Versickerungsvermögen der oberen Bodenschichten,</p> <p>Versiegelung der Zufahrten, Wege, Hofflächen in den Mischgebieten führt zu erhöhtem Abfluss des Niederschlagswassers.</p> <p>Minimale betriebsbedingte Bodeneinträge durch Wohnnutzung und Bewirtschaftung.</p> <p>Erhebliches Minderungspotenzial durch Verwendung versickerungsfähiger Befestigungsarten</p>	gering
Landschaftsbild	<p>Geringfügiger Landschaftsverbrauch durch Neubau von 6 Wohngebäuden mit Nebenanlagen und bauliche Anlagen für Gewerbe;</p> <p>generell positive Auswirkungen auf die westliche Stadtrandlage</p>	gering

4.6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

In Tabelle 5 sind die schutzgutbezogenen Auswirkungen der Nullvariante aufgeführt.

Tabelle 5

Belange § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB	Durchführung d. Planung	Nichtdurchführung d. Planung
Schutzgüter der Natur (Boden, Tiere, Pflanzen, Wasser, Luft)	Siehe Tabelle 4	- Erhaltung des stark anthropogen belasteten Bodens und der Strukturarmut der Lebensräume im Misch- gebiet, - Keine Lärmbeeinträchtigung durch Bauhof
Erhaltungsziel und Schutzzweck der FFH- Gebiete	„	Für das Plangebiet nicht zutreffend
Orts- und Landschaftsbild, biologische Vielfalt	„	- Fortsetzung des Verfalls der Industriebrache Ge- werbekomplex- - Erhaltung der Ruderalfläche im Mischgebiet mit zunehmenden Müll- und Schuttablagerungen, - Erhaltung des nachteiligen Ortsbildes in Stadtrand- lage
Mensch und Gesundheit	„	- Verzicht auf Wohnraum (4 WE) mit hoher Wohn- qualität u. nicht störendes Gewerbe auf gut durch- grüntem großen Grundstücken mit vielfältigen Vor- aussetzungen für Erholung, Spiel und Sport, - keine zusätzlichen Lärmbelastungen für die an- grenzenden Wohnsiedlungen Meurerstraße und Lillihof
Kulturgüter	„	keine Auswirkungen
Emissionen, Abfälle und Abwässer	„	- Vermeidung betriebsbedingter Emissionen (Lärm, Staub) vom Bauhof, - Fortführung der illegalen Müll- und Schuttablage- rungen im Mischgebiet
Fachplanungen	„	- Verzicht auf zusätzlichen Wohnraum durch Innen- verdichtung (Landesentwicklungsplan), - Verzicht auf naturverträgliche und städtebaulich attraktive Abrundung am westlichen Stadtrand Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan)

Die Auflistung macht deutlich, dass bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung die nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild überwiegen. Zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Gesundheit äußerte sich mit Stellungnahme vom 02.09.2008 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4(1) BauGB das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost. Das Landesumweltamt stellte fest, dass der

Planung keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen, jedoch noch weitergehende Untersuchungen zu den Wirkungen der Emissionsarten (Geräusche, Staub, Gerüche) durchgeführt werden müssen. Das betrifft die Immissionsbelastung durch den Bauhof auf die Wohnnutzung im Geltungsbereich und außerhalb des Geltungsbereichs sowie evtl. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm von der Fürstenwalder Poststraße und von den Bahntrassen. In einem nachfolgenden Gespräch im Landesumweltamt am 22.09.2008 (siehe Aktenvermerk vom 25.09.2008) konnten dem Landesumweltamt erstmals konkrete Entwurfsunterlagen zur Kenntnis gegeben werden, so dass auf dieser Grundlage das Landesumweltamt die vorgenannte Stellungnahme wie folgt relativierte:

- Zum Bauhof sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Die im VBP- Entwurf festgesetzten Maßnahmen reichen aus
- Hinsichtlich der Lärmeinwirkungen der Bahn ist bei Wohngebäude nach der DIN 4109 zu verfahren. Der zulässige Außenlärmpegel liegt bei 60 dBA. Bei der Anwendung der Schallschutzmaßnahmen ist auf ein ausreichendes Schalldämmmaß zu achten.
- Die zu erwartenden Lärmeinwirkungen von der Fürstenwalder Poststraße und der B 112 sind gering und können bei der Maßnahmeplanung unberücksichtigt bleiben.
- Insgesamt werden die verfügbaren Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes zur Konfliktbereinigung ausreichen.

Im Ergebnis der Beteiligung nach § 4(2) BauGB äußerte das Landesumweltamt mit Stellungnahme vom 04.12.2009, dass der Planung keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Als Emissionsquelle für Lärm kommt vorrangig der Werkstattbetrieb des Bauhofs in Betracht. Weitere Emissionsquellen des Bauhofes sind der Fahrzeugverkehr und der Umschlag der Baustoffe. Maßnahmen der Vermeidung und Minderung der Emissionen sind die Durchführung der Arbeiten im Bauhof einschließlich Anlieferung und Abfuhr der Baustoffe im Normalschichtbetrieb, die Beschränkung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für LKW analog zur Meurerstraße auf 10 km/h, der Verzicht auf die Lagerung loser Schüttgüter. Insbesondere bieten die Maßnahmen des aktiven Schallschutzes die Voraussetzung zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (60 dBA bei Tag, 45/ 50 dBA bei Nacht für Mischgebiete).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der begrenzten Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft im Eingriffsbereich mit der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und in ihrer Wechselwirkung eintreten werden.

4.7. Maßnahmen zum Ausgleich und zur Kompensation der Eingriffswirkungen

Die Maßnahmen werden in Maßnahmeblättern beschrieben. Aus der Konfliktsituation wurden hierzu Ersatzmaßnahmen zur Festsetzung in der Planzeichnung abgeleitet. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffswirkungen wurden in den Teil B, Textfestsetzungen eingefügt, wie

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung mit Ausschluss von Nutzungen mit hohem Konfliktpotenzial lt. BauNVO,
- Festsetzungen zur Bauweise,
- Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen,
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als Grundlage für die Herausbildung großer rückwärtiger Gartenbereiche,
- Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft (Bodenbefestigung für Gehwege, Stellplätze, Zufahrten).

Die von den nachfolgend beschriebenen Maßnahmen EM 2 bis EM 4 nicht erfassten Bäume unterliegen dem Schutz der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder). Das Erfordernis der Beseitigung und der angemessene Ausgleich sind somit Gegenstand eines gesonderten Prüfverfahrens.

Ersatzmaßnahme (EM 1): Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen

Rechtsstatus: § 9 Absatz 1 Nr.25a BauGB

Standort: Rückwärtige Freiflächen der Wohngrundstücke,
Flurstücksnummer 44, 47, 48, 49, 53, 56

Beschreibung der Maßnahme:

Die Anpflanzung ist für die anrechenbaren Flächen durchzuführen, deren Überbauung und Versiegelung nicht durch Entsiegelungsmaßnahmen auf dem gleichen Grundstück im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen werden kann. Je 30 m² begonnene Versiegelung/Überbauung ist 1 standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Mindestqualität: Laubbaum H, 2xv, 12-14 cm, Obstbaum H ab7 cm, 160-180 cm

Pflanzliste: EM 1
(Auswahl)

Acer campestre	Feld- Ahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Echter Rotdorn
Malus domestica	Kultur- Apfel
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Kultur- Pflaume
Prunus serrulata	Jap. Säulenkirsche
Prunus avium kultivare	Süßkirsche
Pyrus communis	Kultur- Birne
Sorbus aria	Mehlbeere

Ziele der Maßnahme:

- angemessene Kompensation nicht auf dem Grundstück ausgleichbarer Überbauung / Versiegelung,
- Etablierung und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der örtlichen Biotopvernetzung,
- positive Wirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Lebensräume

Träger der Maßnahme:

Grundstückseigentümer

Abschluss der Maßnahme:

Bis 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem betroffenen Grundstück

Ersatzmaßnahme (EM 2-4): Anpflanzung von Laubbäumen und Obstbäumen

Rechtsstatus: § 9 Absatz 1 Nr. 25b BauGB
 Standorte: siehe Planzeichnung
 Flurstücksnummer 41/2, 44, 47, 48, 49, 50, 53, 56
 Größe aller Flächen gesamt: 2795 m²

Beschreibung der Maßnahme:

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die Gehölzbestände zu erhalten und durch Anpflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher so zu ergänzen, dass geschlossene, gut strukturierte Gehölzstreifen mit einer Mindesttiefe von 3 m (EM 3) und 5 m (EM 2, EM 4) entstehen.

Mindestqualität: Laubbaum H, 2xv, 12-14 cm, Strauch 1.Str., 1xv. 40-70 cm

Pflanzliste:

(Auswahl)	Acer campestre	Feld- Ahorn
	Betula pendula	Hänge- Birke
	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
	Rosa canina	Hunds- Rose
	Rosa corymbifera	Hecken- Rose
	Salix caprea	Sal- Weide
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Ziele der Maßnahme:

- landschaftsverträgliche Einbindung des Gewerbegebietes und des Mischgebietes,
- Etablierung und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der örtlichen Biotopvernetzung,
- positive Wirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Lebensräume

Träger der Maßnahme:

Grundstückseigentümer

Abschluss der Maßnahme:

Bis 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem betroffenen Grundstück

Ersatzmaßnahme (EM 5): Anpflanzung von Laubbäumen

Rechtsstatus: § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB

Standorte: Randbereiche des ausgewiesenen Parkplatzes

Flurstücksnummer 41/2

Größe der Fläche: 510 m²

Beschreibung der Maßnahme:

Auf den gekennzeichneten Flächen werden 12 standortgerechte Bäume gepflanzt.
Vorher ist der Boden im Pflanzbereich zu lockern und mit Humusboden aufzufüllen.

Mindestqualität: Laubbaum H, 3xv, m.DB., 12-14 cm,

Pflanzliste: Pyrus communis "Beech Hill" Wild- Birne

Ziele der Maßnahme:

- landschaftsverträgliche Einbindung des Parkplatzes,
- Etablierung und Entwicklung von Gehölzstrukturen zur Verbesserung der örtlichen Biotop-
vernetzung,
- positive Wirkungen auf Boden, Wasser, Klima, Lebensräume

Träger der Maßnahme:

Grundstückseigentümer

Abschluss der Maßnahme:

Bis 1 Jahr nach Fertigstellung des Wohngebäudes auf dem betroffenen Grundstück

4.8. Maßnahmen des Monitoring

Die zuständige Gemeinde ist gemäß § 4c BauGB verpflichtet, die während der Durchführung eines Bauleitplanes auftretenden erheblichen und unvorhergesehenen Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln, und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Ziele und Inhalte dieses VBP beinhalten keine wesentlichen technologischen oder sonstigen Risikofaktoren im Sinne des Gesetzes. Das Monitoring sollte daher auf folgende Problembereiche orientieren:

- Überwachung der fachgerechten Sanierung der 4 abgegrenzten, mit Schadstoffen verseuchten Flächen im Gewerbegebiet (geplanter Zeitraum: 01.03.2011 bis 30.11. 2012),
- Frühzeitige Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Lärm, insbesondere der Lärmquelle Werkstatt (geplanter Zeitraum: 01.10.2010 bis 30.11.2012),
- Überwachung der fachgerechten Beräumung der Wohngrundstücke von Industrie- und Hausmüll ; vorzugsweise Beräumung durch die Vorhabenträger auf der Grundlage des Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB (geplanter Zeitraum: 01.09.2010 bis 30.11.2011)
- Kontrolle der fachgerechten und den Terminvorgaben entsprechenden Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Überwachung und Kontrolle erfolgen durch die untere Naturschutzbehörde.

4.9. Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht ist nachgewiesen, dass die unter 4.1.1 aufgeführten Planungsziele des VBP-13-005 bei konsequenter Durchführung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich und zur sonstigen Kompensation der Eingriffswirkungen auf die Schutzgüter erreicht werden. Die Eingriffsermittlung und Bewertung belegen, dass durch das Vorhaben die Belange des Umweltschutzes mit Ausnahme des Schutzgutes Boden nicht erheblich betroffen werden. Grundlage dieser Bewertung ist vorrangig der Umstand, dass die Nutzung des Gewerbekomplexes durch den Bauhof im Bestand erfolgt und somit keine nennenswerten baueingebundenen Wirkungen im nördlichen Bereich des Plangebietes verursacht werden. Die Erheblichkeit der Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden resultiert überwiegend aus der Neubebauung im Mischgebiet auf einer Fläche von insgesamt 0,38 ha. Die Entsiegelung der im Mischgebiet vorhandenen betonierten Lagerflächen aus der Vornutzung kann unmittelbar zum Ausgleich für die Wohn- und Gewerbebebauung im Plangebiet herangezogen werden.

Durch die vorgesehene bauliche Nutzung im Mischgebiet entsteht eine aufgelockerte, gebietstypische Bebauung in Ortsrandlage, die u.a. durch große privater Grünflächen geprägt wird. Mit dieser Nutzung wird eine strukturelle Übereinstimmung mit der geplanten Nutzung im östlich angrenzenden Geltungsbereich des VBP-13-004 „Wohnbebauung Meurerstraße“ erreicht.

Die überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes angeordneten Ersatzmaßnahmen EM 1 – EM 5 führen vorrangig zu einer landschaftsgerechten Einbindung der Gebäude und baulichen Anlagen in die umgebenden Grünstrukturen und leisten einen wichtigen Beitrag zur Biotopvernetzung am westlichen Stadtrand.

Der mehrjährige straßenbegleitende Spontanaufwuchs an Bäumen und Sträuchern wurde bei der Eingriffsbilanzierung auf Grund des geringen Bestandes, der niedrigen Vitalität und der Schädigungen nicht berücksichtigt.

Durch das Vorhaben erfährt der Bereich der nördlichen Fürstenwalder Poststraße eine erhebliche und zugleich naturverträgliche städtebauliche Aufwertung.

5. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Planungsziel ist die Beseitigung der für das Ortsbild und die Umwelt zunehmend nachteilig wirkenden Industriebrache durch die Entwicklung einer städtebaulich attraktiven Mischnutzung von Wohnen und nicht erheblich belästigendem Gewerbe. Hierfür sollen ca. 4 Einzelhäuser auf den Flurstücken 48, 49, 53, und 56 errichtet werden. Ziel ist in diesem Teil des Plangebietes eine aufgelockerte, gut durchgrünte Bebauung, die den Siedlungsrand städtebaulich aufwertet.

Auf dem Flurstück 41/2 entsteht unter fast vollständiger Nutzung des Bestandes an Gebäuden und befestigten Freiflächen auf ca. 1,8 ha ein Bauhof der gemäß den Anforderungen des § 8 BauNVO hinsichtlich seines Störpotenzials als mischgebietsverträglicher, eingeschränkter Gewerbebetrieb mit der angrenzende Wohnnutzung nicht wesentlich störender gewerblicher Nutzung entwickelt werden. Bezüglich des Gebäudebestandes auf dem Flurstück 47 (ein zweigeschossiges ehemaliges Verwaltungsgebäude) und dem FS 44 (eine Baracke als Bestand) wird im Verlauf des Planverfahrens entschieden, ob eine weitere gewerbliche Nutzung oder der Rückbau erfolgt. Weitere sich wesentlich unterscheidende Lösungen sind nicht vorgesehen.

6. Planinhalt

6.1 Städtebauliches Konzept

6.1.1 Bebauung und Nutzung

Der im nördlichen Teil des Geltungsbereichs bestehende Gewerbekomplex soll ohne wesentliche bauliche Veränderungen als Bauhof genutzt werden. Da eine mischgebietsverträgliche Nutzung erfolgen soll, wird dieser Bereich im VBP als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt. Folgende Einschränkungen der gewerblichen Nutzung und deren räumliche Gliederung sind unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zu vorhandenen und geplanten Wohnbereichen und der geringen Flächenausdehnung des Bauhofs in Übereinstimmung mit dem Eigentümer vorgesehen:

1. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Nutzungen mit relativ hohem Störgrad (Umschlag und Lagerung von Schüttgütern, Herstellung von Bauprodukten) werden ausgeschlossen.
2. Geplant wird eine Flächengliederung nach dem Störungsgrad; störungsintensivere Nutzungen (Werkstattbetrieb, Umschlag und Lagerung der Baustoffe) erfolgen in den nördlichen Grundstücksbereichen. Wenig störende Nutzungen (Verwaltung, Parkplatz für PKW, Materiallager) werden für die südlichen Grundstücksbereiche festgesetzt. Diese räumliche Gliederung ist bereits mit der vorhandenen baulichen Struktur ohne größere bauliche Maßnahmen durchsetzbar.

3. Die Betriebsabläufe werden u.a. nach dem Störgrad organisiert. So wird grundsätzlich in Normalschicht gearbeitet. Für den Transport der Baustoffe soll die nördliche Fürstenwalder Poststraße wie die benachbarte Meurerstraße eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 10 km/h in voller Länge erhalten.

Der südlich anschließende Teil des Geltungsbereichs (FS 44 und 47) mit zwei Gebäuden im Bestand ist Bestandteil des Mischgebietes. Bei Wiederaufnahme der Nutzung als Verwaltungs- oder Büroeinrichtung würde dieser nördliche Bereich des MI hinsichtlich des Immissionsschutzes als Pufferzone zwischen Wohnen und produktivem Gewerbe wirken. Der Erhalt dieser Gebäude bzw. deren Ersatz mit entsprechender Nutzung wird daher angestrebt. Der weiter südlich angrenzende Bereich des Mischgebietes besteht aus den übrigen Flurstücken, deren jetzige Grenzen unverändert in den Bebauungsplan übernommen werden. Die Hauptnutzung in diesem Bereich des MI ist das Wohnen, aber auch kleinere, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind zulässig. Der VBP ermöglicht hier die Errichtung von 4 Einzelhäusern zum Zweck des Wohnens. Die durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 2300 m² bietet die Voraussetzung für die Errichtung großzügig dimensionierter Gebäude und Gebäudekomplexe wie auch weitläufige Flächen für die Anlage von Gärten.

Zur Sicherung einer aufgelockerten, gut durchgrüntem Bebauung werden die rückwärtigen Grundstücksflächen als private Grünflächen festgesetzt.

6.1.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrsseitig über die nördliche Fürstenwalder Poststraße voll erschlossen. Rechtsträger der Straße ist die Stadt. Die Straße mit angrenzendem Gehweg ist ausreichend dimensioniert (Fahrbahnbreite 5,90 m, Gehwegbreite 1,30 m) und in einem nutzungsfähigen Zustand. Für den ruhenden Verkehr des Bauhofs wird im GEE der vorhandene private Parkplatz mit ca. 15 Stellplätzen weiter genutzt. Für den ruhenden Verkehr des Mischgebietes bieten die Grundstücksgrößen ausreichend Platz. Für die Errichtung öffentlicher Stellplätze im Straßenraum des Geltungsbereichs besteht folglich kein Bedarf. Der im Geltungsbereich befindliche Abschnitt der Fürstenwalder Poststraße verfügt mit 5 Lichtmasten über eine ausreichende Straßenbeleuchtung.

Der nach Westen führende Abschnitt des städtischen Straßenflurstücks 50 ist im VBP gemeinsam mit dem nördlich angrenzenden Gehölzstreifen als private Grünfläche PG 1 sowie als Maßnahmefläche C gemäß § 9 Abs.1 Nr.9 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines 3 m breiten Weges in Schotterrasen für Pflegefahrzeuge zulässig. Im Zusammenhang mit dem erfolgten Rückbau der nördlichen Grenzbebauung (Garagen) und der zugeordneten Ersatzmaßnahme EM 3; Erhaltung und Entwicklung des wegbegleitenden Gehölzstreifens (s. Pkt.4.7 des Umweltberichtes) wird mit der Entwicklung der Fläche C eine Abgrenzung des gewerblichen Standortes zum südlich angrenzenden Wohngebäude bezweckt. Die Anlage des Weges ist als Zugang für Pflegemaßnahmen zu dem westlich angrenzenden Grünbereich erforderlich.

6.1.3 Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Gewerbegebietes und des das Flurstück 47 umfassenden Bereiches des MI hinsichtlich Strom und Telekommunikation erfolgt über die vorhandenen Netze. Für die Neubebauung der 4 Wohn- und Gewerbegrundstücke im MI ist eine Neuverlegung bei den Medien erforderlich.

Vom Anbindepunkt der Fürstenwalder Poststraße muss entlang der Straße auf privater Fläche eine neue Trinkwasserleitung und eine Abwasserdruckleitung zulasten des Eigentümers / Investors verlegt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral. Eine Fernwärmeversorgung ist somit nicht vorgesehen.

Das gesamte Plangebiet, sowie die westlich angrenzenden Flächen (Richtung Lilliteich) wurden nach vorliegenden Rechercheergebnissen über Gräben und einem über das Plangebiet verlaufenden Regenwasserkanal Richtung Osten als Zulauf zur „Klinge“ entwässert. Dieses System funktioniert seit Jahrzehnten nicht mehr. Als Grund werden die Aufschüttungen im Gelände und die Vernachlässigung der Gräben und Kanäle gesehen. Das im östlichen und nördlichen Bereich des GEE anfallende Niederschlagwasser wird den vorhandenen 2 Sickerschächten zugeführt und zur Versickerung gebracht. Als langfristige Lösung beabsichtigt der Betreiber des Bauhofes zur Vermeidung der Einleitung des Niederschlagwassers in die Abwasserleitung, auf einem Teil der durch den Rückbau des Büro- und Lagergebäudes im südwestlichen Randbereich des GEE frei werdenden Fläche eine Versickerungsmulde herzustellen, in der das im westlichen und südlichen Bereich anfallende Niederschlagwasser gesammelt und zeitverzögert zur Versickerung gebracht wird.

Die alte Regenwasserleitung wird umverlegt und parallel zur Fürstenwalder Straße als 300 mm Freigefälleleitung verlegt. Die Verlegung erfolgt ca. 170m auf privatem Gelände, gesichert über Dienstbarkeiten (LR1) und ca. 50m im öffentlichen Bereich (Querung der Meurerstraße). Das anfallende Wasser wird im südlichen Bereich der Meurerstraße in Richtung „Klinge“ geleitet.

Das Niederschlagwasser aus dem Mischgebiet versickert auf den unbebauten Grundstücksflächen. Ausgehend von den unter Pkt.4.4.2 des Umweltberichtes beschriebenen Bodenverhältnissen benachbarter Flächen, ergänzt durch eine im angrenzenden Bereich des VBP-13-004 durchgeführte Bodensondierung, bestehen die oberflächennahen Bodenschichten aus Mittelsanden, Feinsanden und schluffigen Sanden mit Durchlässigkeitsbeiwerten K_f zwischen 10^{-4} und 10^{-6} m/s. Damit ist grundsätzlich die Versickerungseignung der Böden auch für den Geltungsbereich nachgewiesen.

Auf Grund der inhomogenen Bodenverhältnisse ist auf jedem privaten Grundstück des MI eine ausreichend bemessene Versickerungsfläche vorzuhalten. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen wird grundstücksbezogen über die Notwendigkeit geeigneter Maßnahmen zur Rückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen für die zeitverzögerte Versickerung des Niederschlagwassers entschieden. Hierfür sind die konkreten Versickerungsbereiche zu ermitteln. Für die Anlage von Mulden ist der Mindestabstand der Muldensohle von 1,00 m über dem höchsten Grundwasserstand einzuhalten.

Eine zusätzliche Einleitung über den Regenwasserkanal in die Klinge wird von der unteren Wasserbehörde geprüft.

Zur Sicherung der Gräben / Leitungen werden Leitungsrechte auf den betroffenen Flächen eingerichtet.

6.1.4 Freiflächenplanung

Mit dem VBP sollen für die künftigen Eigentümer im Interesse einer individuell geprägten, variablen baulichen und sonstigen Nutzung, nur die für die städtebauliche Zielstellung unbedingt erforderlichen Regelungsinhalte festgesetzt werden. Das betrifft insbesondere die Überplanung der Freiflächen. Daher beschränken sich die Festsetzungen auf die Übernahme der mit dem Umweltbericht vorgegebenen Maßnahmen zur Kompensation des durch das Vorhaben verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft. Den Ersatzmaßnahmen sind die festgesetzten Flächen A, B, C, D und E gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zugeordnet. Auf diesen Flächen wird die Anpflanzung von Bäumen (Fläche E) nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB und werden die Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen (Flächen A – D) nach § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB durchgeführt. Diese zur Kompensation bestimmten Ersatzmaßnahmen werden überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes durchgeführt und tragen somit auch entscheidend zur harmonischen Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild der westlichen Stadtrandlage bei.

Die Pflanzmaßnahmen sind eingriffs- und somit verursacherbezogen. Sie werden grundsätzlich durch den jeweiligen Grundstückseigentümer realisiert. Mit durchschnittlich 40% der Grundstücksflächen wird ein erheblicher Teil der Wohngrundstücke als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung ´private Erholungsgärten´ festgesetzt. Diese Zweckbestimmung ist insoweit eingeschränkt, wie es zur Durchführung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen erforderlich wird.

Im Mischgebiet wird angrenzend an den öffentlichen Straßenraum parallel zur Straße auf den privaten Grundstücksflächen eine 8,00 m breite Fläche zum Erhalt und zum Ausbau sowie zur Durchführung von Pflegemaßnahmen einer Versickerungsmulde für das Niederschlagswasser festgesetzt.

Im Gewerbegebiet (Bauhof) steht nur ein geringer Flächenanteil an unversiegelten Freiflächen zur Verfügung. Daher beschränken sich die Festsetzungen überwiegend auf den Erhalt und die Ergänzung der in den Randbereichen des GEE vorhandenen Gehölze.

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) für den Bauhof und als Mischgebiet (MI) für den südlich an das GEE angrenzenden Geltungsbereich festgesetzt. Die Textfestsetzung 1.1 des VBP nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für das GEE lässt generell nur solche Betriebe und Anlagen zu, die hinsichtlich ihres Störpotenzials auch in Mischgebieten zulässig wären. Diese Festsetzung entspricht damit der Erkenntnis, dass der Ausschluss einzelner Nutzungen nicht ausreicht, ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten. Die unter 1.2 der Textfestsetzungen für das Mischgebiet ausgeschlossenen Nutzungen werden wie folgt begründet:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke
Diese Anlagen widersprechen der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung mit der Hauptnutzung Wohnen. Einschließlich des Besucherverkehrs würde ihre Nutzung zu nicht mit der Hauptnutzung vereinbaren Lärmemissionen führen.
- Gartenbaubetriebe

Hier trifft die vorgenannte Begründung zu. Die Anlage eines Gartenbaubetriebes ist mit einem relativ großen Flächenbedarf verbunden, der die städtebaulich angestrebten Proportionen beeinträchtigen würde.

- Tankstellen und Vergnügungsstätten
Diese Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihres Störpotenzials (Lärm) den Planungszielen. Ihre Zulassung steht dem geplanten verträglichen Nebeneinander von Wohnen und das Wohnen als Hauptnutzung nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entgegen.

Mit der Textfestsetzung 1.3 wird die Festsetzung eines umfassenden und abschließenden vorhabenbezogenen Nutzungsspektrums im VBP vermieden. Die für den Vorhaben- und Erschließungsplan erforderliche konkrete Bestimmung des Vorhabens wird durch den Bezug zum Durchführungsvertrag sicher gestellt. Daraus ergibt sich für die Vorhabenträger die Möglichkeit, Änderungen der zulässigen Nutzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) und im Durchführungsvertrag, aber ohne ein förmliches Verfahren zur Änderung des VBP vorzunehmen, vorausgesetzt, diese Änderungen entsprechen der allgemeinen Zweckbestimmung des Gebietes.

Im VEP ist festgesetzt, dass auf den Flurstücken 48, 49, 53 und 56 des Mischgebietes die Überbauung durch nicht störende Gewerbeeinrichtungen bis zu 40% betragen darf. Diese Begrenzung ermöglicht eine ausreichende Bereitstellung von Flächen für die Errichtung nicht störender Gewerbebetriebe unter dem Vorrang der Wohnnutzung. Für den Fall, dass diese Grundstücke ausschließlich zum Zweck des Wohnens baulich genutzt werden, ist mit dem ebenfalls dem Mischgebiet zugeordneten Flurstück 47, für das keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung festgesetzt ist, der Mischgebietscharakter ausreichend gewahrt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ausgehend von der unterschiedlichen Zweckbestimmung werden den 2 Teilgebieten unterschiedliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zugeordnet. Mit der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse werden im VBP die städtebaulich wichtigsten Regelungsinhalte zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen zum GEE entsprechen der Bestandssituation und somit dem Planungsziel, diesen Komplex ohne größere bauliche Veränderungen als Bauhof zu nutzen. Die Festsetzungen zum MI sind sowohl am Bestand ausgerichtet (nördlicher Bereich mit den FS 44, 47), als auch am Planungsziel einer aufgelockerten Wohnbebauung, ergänzt durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Die Grundflächenzahl 0,8 für das GEE (Bezug: Gesamtfläche des GEE) entspricht der vorhandenen Überbauung und Versiegelung im Gewerbegebiet und der mit § 17 BauNVO gesetzten Obergrenze. Für das MI entspricht die Grundflächenzahl von 0,6 ebenfalls der Obergrenze des § 17 BauNVO. Die Flächenbilanz (siehe Pkt. 10) beinhaltet zusätzlich die maximal zulässige Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO, aber nur bis maximal 0,8 gemäß § 19 Absatz 4 der BauNVO.

6.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Bauweise

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung ausnahmslos Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO verwendet. Die daraus entstandenen großen Baufenster im südlichen Bereich des MI (FS 48, 49, 53, 56) sollen die erforderliche städtebauliche Ordnung bei ausreichender Variabilität für den konkreten Standort des einzelnen Gebäudes sichern. Im nördlichen Bereich des MI orientieren die Baugrenzen im Wesentlichen, entsprechend den Zielen und Zwecken der Planung, an der Bestandsstruktur. Die Baugrenzen des GEe umfassen die Gebäude im Bestand sowie eine bauliche Entwicklungsfläche im Norden des Gewerbegebietes.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum VBP erfolgt die Festsetzung von Teilflächen für Nutzungen mit höherem Störgrad (Werkstatt, Lagerflächen) in den Bereichen des GEe, die hinsichtlich der Emissionswirkungen (durch Lärm, Staub) einen möglichst großen Abstand zu den vorhandenen und geplanten angrenzenden bzw. benachbarten Wohnbebauungen gewährleisten (siehe auch Pkt.5.1.1). Dadurch werden folgende Abstände erreicht:

Emissionsquelle	Immissionsbereich	Abstand (ca. in m)*
Werkstatt	- Bestand Wohngebäude auf FS 42**	45
	- evtl. Wohnbebauung im nördl. MI	80
	- geplante Wohnbebauung im südl. MI	113
	- geplante Wohnbebauung lt. VBP-13-004	150
Lager- u. Umschlagplatz	- Bestand Wohngebäude auf FS 42	75
	- evtl. Wohnbebauung im nördl. MI	125
	- geplante Wohnbebauung im südl. MI	163
	- geplante Wohnbebauung lt. VBP-13-004	170

* Kürzester Abstand von der Anlage zum Bestand bzw. zum Baufenster

** Das Gebäude befindet sich faktisch in einem Mischgebiet

Der mit der Abstandsleitlinie des MUNR Brandenburg vom 06.06.1995 empfohlene Mindestabstand eines Bauhofes (Gewerbebetrieb ohne Einschränkung; Abstandsklasse VII) zu einem reinen Wohngebiet (WR) beträgt 100 m. Bereits auf dieser Grundlage werden somit die Mindestabstände zur geplanten Wohnbebauung auf den FS 48, 49, 53, 56 des MI und zur geplanten Wohnbebauung lt. VBP-13-004 (Allgemeines Wohngebiet) eingehalten.

Ausgehend von der Festsetzung des Gewerbegebietes als mischgebietsverträgliches GEe und der Lage der evtl. künftigen Wohnbebauung in einem Mischgebiet, reichen auch die Abstände zum nördlichen Bereich des MI aus (weitere Ausführungen zur Immissionsproblematik siehe unter Pkt. 6.2).

Im Geltungsbereich ist nach Festsetzung 1.4 die offene Bauweise festgesetzt. Der Gebäudebestand entspricht dieser Festsetzung, Das Erfordernis für die Festsetzung der offenen Bauweise für das GEe ergibt sich aus der Größe der Baufenster, die ohne Regelung der Bauweise Gebäudelängen von deutlich über 50 m zulassen würden. Derartige Gebäudegrößen sind aber zum Betrieb des Bauhofes nicht erforderlich und würden die Bebauungsstruktur am Standort und in Nachbarschaft zur Wohnbebauung nachteilig beeinflussen. Einige Gebäude im GEe sind Grenzbebauungen an der östlichen Grenze zum benachbarten

Flurstück 41/1. Die nach § 6 BbgBO geforderten Abstandsflächen dürfen sich auf das Nachbargrundstück erstrecken, vorausgesetzt, sie werden rechtlich gesichert und überschneiden sich nicht mit anderen Abstandsflächen. Zur rechtlichen Sicherung ist erforderlichenfalls das benachbarte Grundstück mit einer entsprechenden Dienstbarkeit zu belasten. Für den südlichen Bereich des MI wird wegen der grundstücksübergreifenden Lage und wegen der Größe des Baufensters die Festsetzung der offenen Bauweise erforderlich. Die Festsetzung der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand der Gebäude entspricht der beabsichtigten kleinteiligen Bebauung.

6.2.4 Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche ist der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Fürstenwalder Poststraße festgesetzt. Die Bebauungen im Mischgebiet werden über regelgerecht ausgebaute Zufahrten direkt an die Fürstenwalder Poststraße angebunden. Im Übergangsbereich vom MI zum GEe wird eine Wendefläche für den Verkehr des MI errichtet. Der öffentliche Straßenraum und die angrenzende Mulde wird wie folgt gegliedert (Beginnend ab der westlichen Straßenbegrenzungslinie, nach Osten):

5,90 m breite Straße mit Asphaltdecke - 1,30 m breiter Gehweg mit Hochbord, befestigt mit Betonestrich – Muldenbereich mit beidseitigen Pflegestreifen von je 2,00 m Breite und einem Muldenprofil von 2,00 m Sohlbreite 4,00 m Breite der Böschungsoberkante und 0,50 m Sohltiefe (siehe auch Anlage zur Begründung; Skizze des Querschnitts des Straßenraumes).

6.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrechte werden für die Medienversorgung entlang der Straße und für die Regenwasserleitung bzw. den Graben zur Ableitung des überschüssigen Niederschlagwassers eingeräumt. Diese Anlagen befinden sich auf den privaten Grundstücken des MI, werden aber durch die Stadt als Versorgungsträger unterhalten, einschließlich der Durchführung der erforderlichen Pflegemaßnahmen.

Die erforderlichen Leitungsrechte werden für die Versorgungsträger eingeräumt.

Die mit L1 gekennzeichnete Fläche (Versickerungsmulde) ist in einer Breite von 8,00 m mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gas, Trink- und Abwasser (Schmutzwasser und Regenwasser) zu belasten.

6.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Textfestsetzung 1.5:

Mit der Festsetzung wird bezweckt, unnötige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Verwendung geeigneter Materialien wie Öko- Pflaster und Rasengittersteine, zu vermeiden.

Textfestsetzungen 1.6.1- 1.6.3:

Vorrangig ist ein Eingriff in Natur und Landschaft- soweit im Eingriffsraum die Vorausset-

zungen bestehen- schutzgutbezogen auszugleichen. Bezogen auf das Schutzgut Boden als das durch das Planvorhaben am weitesten beeinträchtigte Schutzgut sind hierfür im Plangebiet Ausgleichspotenziale durch die Entsiegelung und Renaturierung von betonierten Freiflächen (1790 m² in den Mischgebietsflächen) bzw. durch Rückbau eines Garagenkomplexes im Gewerbegebiet (240 m²) vorhanden. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden im Verhältnis 1:1 zu dem sich aus dem VBP ergebenden Bodenentzug durch Überbauung angerechnet. Ein weiterer Bodenentzug durch Überbauung muss durch Ersatzmaßnahmen vorrangig im Geltungsbereich des VBP durch geeignete Pflanzmaßnahmen kompensiert werden. Da im GEE und bei Erhalt der vorhandenen Gebäude auch im MI im Wesentlichen die Nutzung im Bestand erfolgen wird, konzentrieren sich die Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Neubebauung im MI. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Umfang der baulichen Nutzung nicht erfasst werden kann, ist die pauschale Zuordnung von einem bei mischen Laubbaum oder Obstbaum auf 30 m² Überbauung bzw. Versiegelung eine vertretbare Berechnungsgrundlage.

Die für die Flächen A- E festgesetzten Ersatzmaßnahmen sollen den Eingriff in Natur und Landschaft infolge der geplanten Überbauung kompensieren (Festsetzung 1.6.1), den aus der Bebauung resultierenden Landschaftsverbrauch durch die Entwicklung geschlossener Gehölzreihen (1.6.2) an den Außengrenzen des Plangebietes und durch die Eingrünung des geplanten Parkplatzes im Gewerbegebiet (1.6.3) mindern. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und in die Maßnahmen zu integrieren. Die vorgeschriebenen heimischen standortgerechten Baum -und Straucharten sind von mittlerer bis hoher ökologischer Wertigkeit und daher für die Kompensation der Eingriffswirkungen geeignet.

(Detaillierte Angaben zu den Maßnahmen siehe Umweltbericht)

Festsetzung privater Grünflächen:

Die über 2000 m² großen Grundstücke des südlichen Bereichs des MI bedürfen für die städtebaulich geordnete Nutzung einer entsprechenden Unterteilung. Mit der Festsetzung privater Grünflächen wird eine wesentliche Grundlage zur Realisierung des Planungsziels einer aufgelockerten, gut durchgrüneten Bebauung geschaffen. Die überwiegende Nutzung erfolgt zu Freizeit- und Erholungszwecken (Zweckbindung als private Erholungsgärten) im Zusammenhang mit der Bebauung des Grundstücks.

6.3 Hinweise

Unter Hinweise werden die Äußerungen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Bebauungsplan aufgenommen, deren Festsetzung mittels Satzungsbeschluss nicht durch den Normenkatalog des § 9 Absatz 1 BauGB gedeckt ist, deren Berücksichtigung aber im Sinne des § 9 Absatz 6 BauGB erforderlich oder zweckmäßig ist.

6.3.1 Bodendenkmale

Mit Schreiben vom 12.08.2008 teilte das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit, dass im Plangebiet Bodendenkmale bekannt sind, bzw. vermutet werden. Zur Kontrolle der Schachtungsarbeiten sind diese mindestens 2 Wochen vorher dem Landesamt oder der unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Eine Verortung der Bodendenkmale in der Planzeichnung ist auf der Grundlage der Angaben der Denkmal-

schutzbehörde nicht möglich. In der Planzeichnung erfolgt daher eine entsprechende nachrichtliche Übernahme unter Hinweise.

6.3.2 Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei (Schreiben vom 24.07.2008) befindet sich der Geltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. In die Planzeichnung wird unter Hinweise eine entsprechende nachrichtliche Übernahme vorgenommen.

6.3.3 Schadstoffbelastungen

Im nördlichen Geltungsbereich (Bauhof) wurden im Aufstellungsverfahren zum BP-6-005 4 mit Schadstoffen erheblich belastete Flächen in einer Gesamtgröße von 2170 m² ermittelt. Diese Ausweisung wurde in den VBP als Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind übernommen. Die fachgerechte Beseitigung der kontaminierten Böden wird im Bauantragsverfahren zu entsprechenden Auflagen der unteren Bodenbehörde führen. Das zu dieser Problematik erstellte Gutachten der Gesellschaft für Deponien und Umweltschutz mbH belegt, dass die Kontaminierungen der Planung nicht entgegenstehen.

Die Flurstücke 48, 49, 53 und 56 der Flur 96 (Fürstenwalder Poststraße 110) sind im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Sie gehören zur Altlastenverdachtsfläche der ehemaligen Ingenieur- und Tiefbau GmbH und bilden den südlichen Bereich des Geländes. Während im nördlichen Teilbereich in den Jahren 1992 bis 1996 umfangreiche Beprobungen und Aufzeichnung von Altlastenverdachtsflächen stattgefunden haben, wurde im südlichen, hier relevanten Teilbereich lediglich 1994 eine Rammkernsondierung als Referenz-/Rasterbohrung abgeteuft und untersucht. Es wurden dabei keine grenzwertüberschreitenden Belastungen des Bodens festgestellt. Bodenkontaminationen und somit auch Altlasten die von diesem Grundstück ausgehen, sind in diesem Bereich demnach weitestgehend auszuschließen.

Es kann insgesamt aber nicht ausgeschlossen werden, dass lokale, kleinflächige Bodenkontaminationen ausgehend von den östlich angrenzenden (ehemaligen) Garagen (nicht im Geltungsbereich des VBP) vorhanden sind.

Sollten bei Tiefbau-/Bauarbeiten Bodenkontaminationen festgestellt werden, so ist die untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren und mit einzubeziehen. Kleinflächige Kontaminationen können dann fachgerecht beprobt und entsorgt werden, bei umfangreicheren Kontaminationen ist gegebenenfalls eine Untersuchung notwendig.

7. Beteiligungen

7.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 12.08.2008 im Stadthaus Frankfurt (Oder). In einer anschließenden Frist von 2 Wochen hatten die Bürger Gelegenheit zu Äußerungen zur Planung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erbrachte keine Anregungen.

Auf ihrer Sitzung am 24.09.2009 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Beteiligung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB durch Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan im Zeitraum vom 05.11 bis zum 07.12.2009. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erbrachte keine Anregungen.

7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zeitraum Juli/August 2008 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um Äußerungen für die Planung gebeten. Die daraufhin eingegangenen Stellungnahmen ergaben grundsätzliche Zustimmung zu den Planungszielen. Im Wesentlichen konzentrierten sich die Stellungnahmen auf Anregungen zur Immissionsproblematik und zur Erschließung des Plangebietes.

Das Landesumweltamt (LUA) forderte mit Stellungnahme vom 02.09.2008 weitere Unter-

suchungen zu den durch das Gewerbegebiet verursachten Emissionswirkungen im Geltungsbereich und für angrenzende schutzwürdige Nutzungen. Ebenfalls sollten Einwirkungen von Immissionsquellen außerhalb des Geltungsbereichs (Verkehrslärm der Fürstenwalder Poststraße und der Bahnanlagen) und daraus evtl. abzuleitende erforderliche Schutzmaßnahmen ermittelt werden. Am 22.09.2008 wurden Herrn Kujak vom LUA Entwurfsunterlagen zum VBP vorgelegt. Nach Prüfung dieser Unterlagen vertrat Herr Kujak die Auffassung, dass mit den geplanten Festsetzungen der planungsbedingte Konflikt bewältigt werden kann und dass weiterführende Untersuchungen nicht erforderlich sind (siehe Anlage zum Umweltbericht; Aktennotiz zum Gespräch vom 22.09.2008) In einem weiteren Plangespräch am 05.03.2009 beurteilte Herr Kujak das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) mit der geplanten Nutzung als Bauhof als mischgebietsverträglich. Folglich würden Mindestabstände zu den anderen Nutzungen im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen entfallen. Herr Kujak stellte eine entsprechende Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung nach § 4(2) BauGB in Aussicht.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in den Planentwurf einbezogen.

Mit Schreiben vom 28.10.2009 wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB erneut beteiligt. Diese Beteiligung ergab folgende Einwendungen bzw. Anregungen:

– **DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Berlin**

Stellungnahme vom 03.11.2009

Die Bahnstrecke Rosengarten-Rangierbahnhof ist still gelegt, aber noch nicht entwidmet.

– **Wertung / Abwägungsvorschlag:**

Die Bahnstrecke grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich des VBP. Mit einer Wiederaufnahme des Bahnverkehrs ist nicht mehr zu rechnen, da die Strecke bereits stillgelegt wurde. Im Zusammenhang mit einem anderen Planverfahren wurde durch die Stadt Frankfurt (Oder) ein Antrag auf Entlassung der entsprechenden Bahnfläche aus der Planungshoheit der DB AG beim Eisenbahn- Bundesamt, Außenstelle Berlin gestellt.

– **BUND, Kreisverband Frankfurt (Oder)/ Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 30.11.2009

Der Bestand an Stieleichen ist zu schützen und zu erhalten. Es wird vorgeschlagen, als Ersatz für das überbaute Kleingewässer eine Regenwassermulde zur Anlage eines temporären Kleingewässers aufzuweiten. An Stelle der verrohrten Regenwasserableitung soll das Niederschlagwasser in einem offenen Graben abgeleitet werden.

Wertung / Abwägungsvorschlag:

Der Bestand an Stieleichen wird auf der Grundlage der ZTV Baumpflege vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt. Die langfristig geplante Anlage einer Versickerungsmulde im GEE (siehe 5.1.3) entspricht dem Vorschlag zur Anlage eines temporären Kleingewässers. Die Ableitung des überschüssigen Niederschlagwassers soll langfristig durch die Aufweitung der östlich der Straße verlaufenden Versickerungsmulde vermieden werden. Damit wird die Weiternutzung des vorhandenen Regenwasserkanals bzw. dessen Ersatz durch eine Mulde überflüssig.

– **Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft m.b.H. (FWA)**

Stellungnahme vom 09.11.2009

Die vorhandene Abwasserdruckleitung einschließlich Pumpwerk sollte wegen der Unterhaltungskosten durch eine Freispiegelleitung ersetzt werden. Bei der Erschließung ist eine künftige Bebauung westlich der Straße zu berücksichtigen. Zur Schmutzwasserentsorgung werden 3 Varianten vorgeschlagen:

1. Errichtung eines Pumpwerkes vor dem Flurstück 56; Zuleitung des Schmutzwassers aus Norden im freien Gefälle, Weiterleitung vom Pumpwerk über Druckleitung in den Schmutzwasserkanal Fürstenwalder Poststraße,
2. Errichtung eines Pumpwerkes in Nähe der Querung der Regenwasserleitung; Einleitung des Schmutzwassers von Norden und Süden im freien Gefälle,
3. Druckentwässerung; Jedes Grundstück erhält ein Hauspumpwerk zur Einleitung in eine Druckentwässerung, die das Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal Fürstenwalder Poststraße einleitet.

Wertung / Abwägungsvorschlag:

Die Planung der Schmutzwasserentsorgung wird entsprechend der Variante 3 der FWA weitergeführt. Für die Errichtung und Unterhaltung der Druckentwässerung ist der Vorhabenträger, danach der jeweilige Grundstückseigentümer zuständig.

– **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost**

Stellungnahme vom 04.12.2009

Dem Vorhaben stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Die wasserwirtschaftlichen Belange des LUA werden nicht berührt. Hinweis: Evtll. im Geltungsbereich vorhandene Erkundungspegel sind zu beachten.

Hinweis des Bereiches Naturschutz zur Kartierung evtl. vorhandener geschützter Biotope und zur Methodik der Eingriffsermittlung. Belange des Artenschutzes werden nicht berührt.

Wertung / Abwägungsvorschlag:

Die vorgenannten Hinweise wurden im Verlauf der Planung berücksichtigt.

- **Gemeinsame Landesplanungsabteilung**
Stellungnahme vom 04.11.2009
Es wurde festgestellt, dass der Entwurf zum VBP mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Es wurden keine Einwände erhoben.

- **Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle**
Stellungnahme vom 09.11.2009
Der VBP ist an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst. Es wurden keine Einwände erhoben.

- **Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, NL Ost**
Stellungnahme vom 30.11.2009
Es wurden keine Einwände erhoben. Hinweis: Die Nähe zur Oder-Lausitz- Straße ist bei der Planung zu berücksichtigen. Hinweis: Die Straßenbauverwaltung übernimmt keine Lärmschutzmaßnahmen.

- **Land Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr**
Stellungnahme vom 25.11.2009
Es wurden keine Einwände erhoben.

- **Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Stellungnahme vom 29.10.2009
Keine grundsätzlichen Einwände zur Planung. Der Planungsbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist daher eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
Wertung / Abwägungsvorschlag:
Unter Hinweisse wurde das Erfordernis zum Antragsverfahren benannt.

- **Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg**
Stellungnahme vom 30.11.2009
Keine Einwände

- **Handwerkskammer Frankfurt (Oder)**
Stellungnahme vom 26.11.2009
Keine Einwände

- **Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.**
Stellungnahme vom 17.11.2009
Belange des HBB werden nicht betroffen.

- **Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH**
Stellungnahme vom 27.11.2009
Dem VBP in seinen jetzigen Grenzen wird nicht zugestimmt, da im Zusammenhang mit der Aufhebung des BP-06-005 das von der Brandenburgischen Boden verwaltete, angrenzende Flurstück Nr. 45 der Flur 96 dem Außenbereich zugeordnet wurde. Es wird

daher die Erweiterung des Geltungsbereichs des VBP auf das Flurstück Nr. 45 gefordert.

Wertung / Abwägungsvorschlag:

Der Forderung wird nicht gefolgt, da die Einbeziehung des betroffenen Flurstücks nicht den Planungszielen der Vorhabenträger entspricht.

– **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege**

Stellungnahme vom 09.11.2009

Es bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken.

– **Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege**

Stellungnahme vom 20.11.2009

Im Bereich der Planung sind keine Bodendenkmale bekannt geworden. Hinweis zum Verhalten bei bisher unentdeckten Bodendenkmalen.

– **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH**

Stellungnahme vom 16.12.2009

Verweis auf die Stellungnahme vom 30.07.2008 mit folgendem Inhalt:

Im Planbereich befinden sich Kommunikationslinien der Telekom. In die Begründung zum VBP soll ein Hinweis zur Berücksichtigung ausreichender Trassen in Straßen und Gehwegen in einer Breite von ca. 0,5 m aufgenommen werden. Es folgen medien-spezifische Hinweise zur Bauausführung und zur Bepflanzung.

– **Stadtwerke Frankfurt (Oder), Netzgesellschaft mbH**

Stellungnahme vom 30.11.2009

Keine Einwände. Hinweise zum Schutz vorhandener Gasleitungen.

Die Hinweise werden für die Baudurchführung beachtet.

– **Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH**

Stellungnahme vom 23.11.2009

Hinsichtlich der Wärmeversorgung bestehen keine Einwände.

8. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Stadt Frankfurt (Oder) wird mit den Vorhabenträgern gemäß § 12 Absatz 1 BauGB einen gemeinsamen Durchführungsvertrag abschließen. Der Vorhabenträger für das GEe beabsichtigt eine möglichst frühzeitige bauliche und gewerbliche Nutzung des Bauhofes.

Zur fristgerechten Umsetzung der Ziele und Inhalte der Planung sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beräumung der Flächen im Geltungsbereich von abgelagertem Bauschutt und Müll,
- Bodenaustausch auf den 4 kontaminierten Flächen im GEe gemäß Gutachten 13/92 der GDU,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit des Regenwasserkanals; evtl. dessen Sanierung,

- Neuverlegung der Hauptleitungen für Trinkwasser und Schmutzwasser parallel zur Erschließungsstraße im öffentlichen Straßenraum, von den Anbindepunkten der Fürstenwalder Poststraße bis zum GEE (Bauhof),
- Neuverlegung der Leitungen für Elektroenergie und für Telekommunikation zur Versorgung der Neubebauung.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung und Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führen zu folgenden wesentlichen Auswirkungen der Planung:

- Für das Gebiet der nördlichen Fürstenwalder Poststraße wird eine sowohl städtebaulich akzeptable als auch wirtschaftlich umsetzbare Planungsgrundlage geschaffen, auf deren
- Grundlage der für das Ortsbild und die Umwelt nachteilige Zustand der Gebäude und Freiflächen nachhaltig beseitigt wird.
- Mit der Umsetzung des VBP wird die mischgebietsverträgliche Weiternutzung des vorhandenen und erschlossenen Gewerbekomplexes ermöglicht.
- In der westliche Randlage des Stadtgebietes im Bereich Fürstenwalder Poststraße entsteht eine Mischnutzung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben mit einer kleinteiligen Wohnbebauung.

Nicht wesentliche Auswirkungen sind:

- erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere durch straßengebundenen Güterverkehr für den Bauhof zu den Hauptgeschäftszeiten durch
 - ° Berufsverkehr von durchschnittlich 18 PKW der Mitarbeiter des Bauhofes, überwiegend in der Zeit von 5.30 bis 7.00 Uhr und von 15.00 bis 16.30 Uhr an den Werktagen,
 - Transportfahrten: 4 LKW mit Anhänger (Schwerlast) mit insgesamt 15 Transportfahrten je Tag an den Werktagen,
 - Zulieferverkehr: 1 LKW je Tag in der Zeit von 6.00 Uhr bis 19.00 Uhr an den Werktagen.
- geringfügige Zunahme des PKW- Verkehrs durch die Wohnnutzung,
- betriebsbedingte Emissionen von Lärm, Staub und Abgasen durch den Werkstattbetrieb und Umschlag der Baustoffe im Bauhof.

Für die Stadt Frankfurt (Oder) leiten sich aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine wesentlichen Forderungen ab.

10. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle entspricht der Flächenaufteilung lt. VBP.

Nutzungsart	Flurstücks- Nummer	Größe in m ²		
		Bestand	Plan	Entwicklung
Eingeschränktes Gewerbegebiet	41/2, 50 tlw.	17581	17581	0
dar. bebaute Flächen (Gebäude)		3075	2745	- 330
befestigte Freiflächen		12137	12050	- 87
unbefestigte Freiflächen		851	317	- 534
Grünflächen		823	1774	+ 951
Verkehrsflächen		695	695	0
Mischgebiet	44, 47-49, 50 tlw., 53, 56	7040	7040	0
dar. bebaut (Gebäude u. befestigte Flächen)		2498	6336	+ 3838
unbefestigte Freiflächen		4542	704	- 3838
dem Mischgebiet zugeordnete Flächen:				
unbefestigte Freiflächen		4927	0	- 4927
Grünflächen		396	4648	+ 4252
Versickerungsflächen		225	900	+ 675
Verkehrsflächen		1120	1120	0
Plangebiet gesamt		31289	31289	0

11. Kosten des Vorhabens

Die mit dem Vorhaben verbundenen Kosten werden von den Vorhabenträgern übernommen. Eine entsprechende Regelung wird in den nach § 12 Abs.1 BauGB zu erstellenden Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt und den Vorhabenträgern abzuschließen ist, aufgenommen. Auf der Grundlage der angeforderten Leistungsangebote werden durch die Vorhabenträger folgende Kosten übernommen:

- Kosten zur Neuverlegung der Abwasserdruckleitung und Trinkwasserleitung von den Anbindepunkten der Fürstenwalder Poststraße, insgesamt ca. 45.000 €
- Kosten der Verlegung der Regenwasserleitung DN 400/500 (Eventualposition), insgesamt ca. 45.000 €
- Kosten zur Verbreiterung der Mulde an der Straße ca. 3.200 €
- Kosten der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen auf den mit B bis E bezeichneten Flächen, insgesamt ca. 14.400 €
- Noch nicht ermittelte Kosten der Sanierung der ausgewiesenen kontaminierten Flächen auf 2.170 m²,
- Noch nicht ermittelte Kosten der Beräumung der Flächen von Bauschutt, Hausmüll u.a. auf insgesamt ca. 5.300 m²

Die vorgenannten Kosten werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.