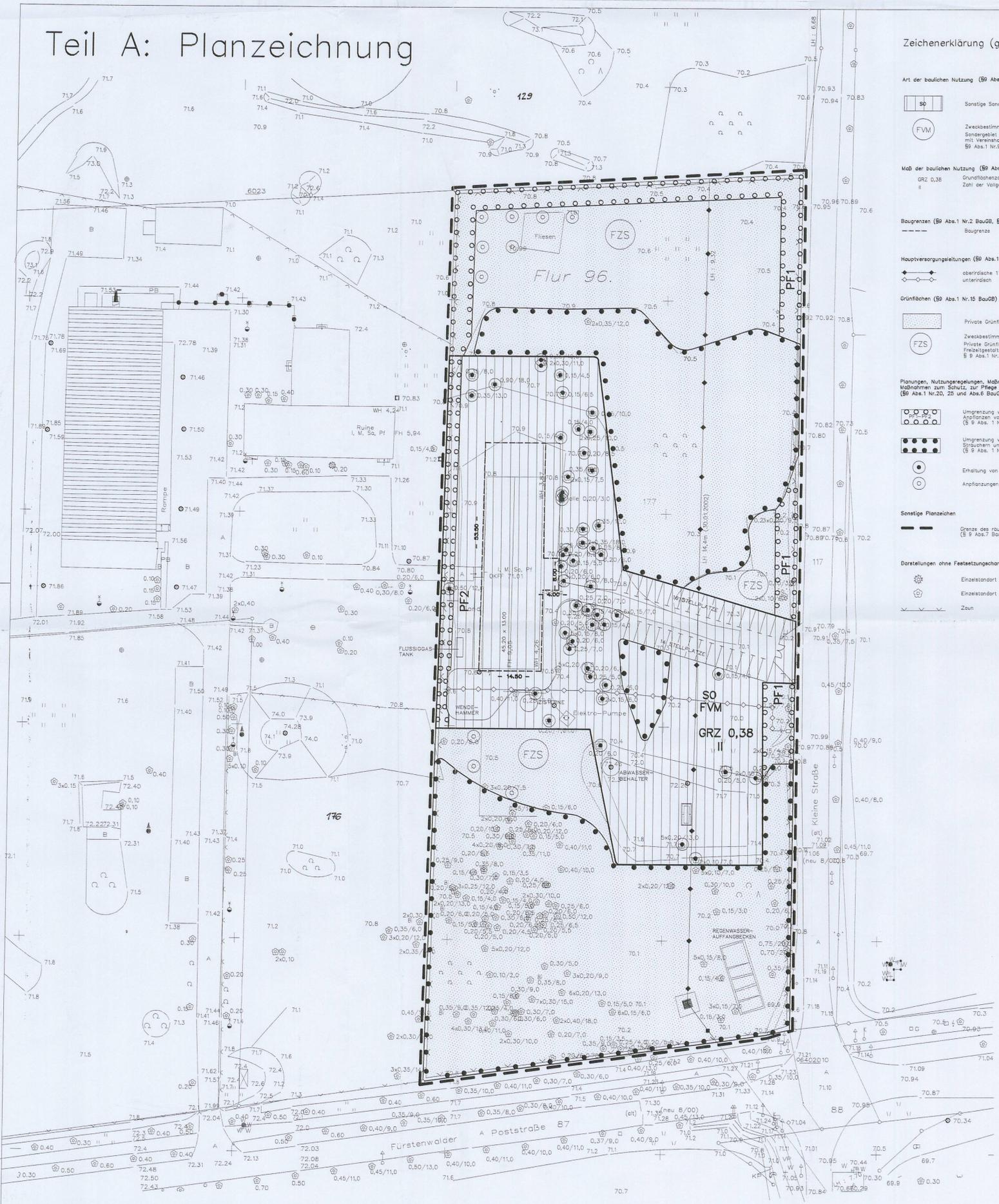


Teil A: Planzeichnung



Zeichenerklärung (gem. PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 - SB: Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
 - FVM: Zweckbestimmung: Sondergebiet für ein Freizeit- und Vereinagelände für den Motorsport mit Verrehaus und Freifläche für Freizeit und Erholung (§§ Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)**
 - GRZ 0,38: Grundflächenzahl
 - II: Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB)**
 - oberirdische 110-kV-Freileitung
 - unterirdische 110-kV-Leitung
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 - FZS: Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Private Grünfläche: Freizeitgestaltung, Sportaktivitäten, Zellen, Soleen (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB)
 - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Anpflanzungen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Einzelstandort Nadelbaum
 - Einzelstandort Laubbaum
 - Zaun

Teil B: Textliche Festsetzungen

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)
 - Baugebiet (§ 1 Abs.3 BauNVO)
 - Sondergebiet "Freizeit- und Vereinagelände für Motorsport" nach § 11 BauNVO mit besonderen Nutzungsregeln (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Zulässig ist ein Vereinagelände mit Aufenthaltsräumen, Sportraum, Hobbyraum, Schlafräumen mit insgesamt max. 20 Übernachtungsplätzen, mit einem Vereinslokal mit Selbstverköcherküche
 - Zulässig ist jede Art sportlicher Betätigung ohne wesentliche Störeinflüsse auf die Umgebung im Rahmen einer üblichen Freizeitbetätigung wie Bouldern, Krafttraining, Konditionstraining, sowohl innerhalb des Gebäudes als auch im Freien
 - Zulässig ist das Aufstellen von max. 20 Zeltmann-Zelten
 - Zulässig ist an maximal drei Wochenenden im Jahr das Aufstellen von max. 90 2-Mann-Zelten, innen für das Zelt zugelassenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des VBP
 - Zeitgleich dürfen im Geltungsbereich des VBP max. 280 Personen übernachten
 - Zulässig sind die Übernachtungen nur in nichtverpachteter Form
 - Zulässig ist das Abstellen von Motorräder außerhalb von Parkflächen neben den Zelten auf Oberflächenterrain
 - Nicht zulässig sind Motorradesfahrten
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)
 - Die gemäß § 19 Abs.4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird ausgeschlossen
 - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - private Grünfläche mit besonderen Nutzungsregeln für die mit FZS gekennzeichneten Flächen
 - Zweckbestimmung: Private Grünfläche: Freizeitgestaltung, Sportaktivitäten, Zellen, Soleen (§ 9 Abs.1 Nr.9 BauGB)
 - Zulässig ist jede Art sportlicher Betätigung ohne wesentliche Störeinflüsse auf die Umgebung im Rahmen einer üblichen Freizeitbetätigung wie Bouldern, Krafttraining, Konditionstraining
 - Zulässig ist das Aufstellen von max. 20 Zeltmann-Zelten
 - Zulässig ist an maximal drei Wochenenden im Jahr das Aufstellen von max. 90 2-Mann-Zelten, innen für das Zelt zugelassenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des VBP
 - Zulässig sind die Übernachtungen nur in nichtverpachteter Form
 - Zulässig ist das Abstellen von Motorräder außerhalb von Parkflächen neben den Zelten auf Oberflächenterrain
 - Zulässig sind die Freizeitnutzung dienende Nebenbenutzungen wie Stadtmobil-/Grillplatz/ Müllbehälter mit einer Grundfläche von jeweils max. 25qm insgesamt jedoch max. 100qm
 - Nicht zulässig sind Motorradesfahrten
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - Begünstigter Versorgungs träger: e.d.s Energie Nord AG
 - Auf einer Fläche von 25m beidseitig der Trassenachse der 110-kV-Leitung ist dem oben benannten Leitungs träger ein Leitungsrecht zu gewähren
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Ziff.20 und 25 BauGB)
 - Im Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig
 - Wasser- und luftdurchlässige, wesentliche Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig
 - Die nicht überbaubare bzw. nicht für Nebenbenutzungen gemäss §10 Abs.4 BauNVO nutzbare Grundstücksfläche ist soweit befestigt, zu entsorgen und bis auf die festgesetzten Planflächen durch Einsatz des Müllwagens zu entwickeln
 - Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche PF1 ist eine mindestens 5m breite, freizuhaltende Hecke mit Arten der Pflanzliste zweifach zu pflanzen. Im Bereich des Wanderrandes ist eine Verringerung der Heckenbreite auf 2m zulässig. Geplant werden je 2,5m² ein Strauch und je 100m² ein Baum
 - Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Fläche PF2 ist eine mindestens 3m breite, freizuhaltende Hecke mit Arten der Pflanzliste zweifach zu pflanzen. Im Bereich des Wanderrandes ist eine Verringerung der Heckenbreite auf 2m zulässig. Geplant werden je m² ein Strauch sowie insgesamt 4 Bäume
 - Als Ersatz für 5 zu befestigende Laubbäume werden auf den mit besonderem Nutzungszweck zugewiesenen Grünflächen insgesamt 10 Bäume mit Arten der Pflanzliste (siehe Hinweise) (Standort siehe Planzeichnung) angepflanzt
 - Einfriedigungen
 - Einfriedigungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten
 - Es ist eine lichte Öffnungsbreite von mindestens 50cm einzuhalten
 - Der minimale lichte Bodenabstand darf 10cm nicht unterschreiten
 - Einfriedigungen sind mit heimischen Laubbäumen zu hinterpflanzen
 - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 9 BgBO
 - Grundstückseinfriedigungen
 - Einfriedigungen sind nur als nicht blinkende Metallzäune in Form von Windschutzanlagen oder in Form von Maschendrahtzäunen mit dunkelgrünem Kunststoffüberzug bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig
 - Hinweise
 - Im Bereich der 110-kV-Leitung ist der in der DIN VDE 0210 (12/85) geforderte Abstand von 2,00m zwischen Leitern und Bäumen einzuhalten. Für vorgesehene Bäume im Bereich der 110-kV-Leitung (Gesamthöhe 25m ab Trassenachse) ist die Zustimmung der e.d.s AG einzuholen. Eine Bebauung ist entsprechend der in der DIN VDE 0210 (12/85) festgelegten Abstände möglich
 - Zwischen den Leitern und festinstallierten Spiel- und Sportgeräten sowie Campingplätzen ist ein lotrechter Abstand von 5m einzuhalten

Vorbeträger:
 Herr Alexander Unger
 Herr Bernd Ulmer

Planung:
 eb Architektur und Ingenieur-
 büro GmbH Frankfurt (Oder)
 Courthausplatz 1
 15030 Frankfurt (Oder)

Vermessungsgrundlagen:
 Horst Mähring
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Hauptstraße 7
 15234 Frankfurt (Oder) - Rössenparken

Baustaubauahme Stone 01/2002
 Flur: 96
 Flurstück: 17
 Gemarkung: Frankfurt (Oder)

**i. V. m. Bescheid des
 MSWV vom 14.05.2003**

15.05.2003

Vorfahrensvermerke:

- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel Der Oberbürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 2 des Gesetzes zu dem Landesplanungsgesetz vom 08.04.95 und Artikel 12 des Landesplanungsgesetzes vom 08.04.95 mit Schreiben vom **24.02.2002** bestätigt worden.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz1 Baugesetzbuch ist vom **04.03.2002** bis **08.04.2002** durchgeführt worden.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die von der Planung bezogene Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom **24.02.02** zur Absage einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am **20.06.02** den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am **26.06.02** ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten sozialen Anlagen sowie die Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Flächen geometrisch einwandfrei. Die Übergangszeit der neuzubehenden Flächen ist einwandfrei feststellbar.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgetragenen Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **24.02.03** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom **14.05.03** wurde einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan am **02.04.03** von der Stadtverordnetenversammlung gem. §10 Baugesetzbuch i.V.m. §9 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg und §99 Brandenburgische Bauordnung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.
- Frankfurt (Oder), den **24.02.03** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom **14.05.03** der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Die Verzierung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.
- Frankfurt (Oder), den **17.06.2003** Siegel **i. d. Wilms** Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde und die Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer von jedermann einesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **14.05.03** im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verzierung von Verfahren- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs.2 Baugesetzbuch) und weiter auf Folgebildung und Erlöschen von Entstehungsansprüchen (§84 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am **14.05.03** in Kraft getreten.
- Frankfurt (Oder), den **18.06.2003** Siegel **i. d. Wilms** Der Oberbürgermeister

Frankfurt ODER

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
VBP-14-001 "EURO-BIKER-CAMP"
FÜRSTENWALDER POSTSTRASSE
 PLANENTWURF VOM 18. APRIL 2002
 GENÄHRT AM: 15.09.2002



Stadt Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP –14-001,
„Euro- Biker-Camp Fürstenwalder Poststraße“**

Stand: September 2002

INHALT	Seite
1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
1.1. Veranlassung und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2. Planerische Ausgangssituation	4
1.3. Planungsgrundsatz und –alternativen	4
1.4. Planungsziel	4
2. ANGABEN ZUM BESTAND DES PLANGEBIETES	4
2.1. Abgrenzung und Beschreibung	4
2.2. Verkehrsanbindung	5
2.3. Vorhandene bauliche Anlagen	5
2.4. Historische Entwicklung / gegenwärtige Nutzung	5
2.5. Bodenbeschaffenheit / Altlastensituation	5
3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG / REGIONALPLANUNG	6
4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
4.1 Darstellung des FNP	6
4.2 Begründung der Abweichung	7
5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN	8
5.1 Planungsgrundlagen	8
5.2 Städtebauliches Konzept	8
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.4 Grünordnerische Festsetzungen	12
5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
5.6 Hinweise	13
6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS	13
6.1 Stadtentwicklung	13
6.2 Flächenverbrauch	14
6.3 Lichtemission	14
6.4 Lärmbelästigung	14
6.5 Auswirkung auf die Verkehrssituation	15
6.6 Auswirkung auf Natur und Landschaft	15
6.7 Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung	16
6.8 Umweltverträglichkeitsprüfung	16
7. BETEILIGUNGEN	17
7.1 Bürgerbeteiligung	17
7.2 Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange	17
8. FLÄCHENBILANZ	18
9. KOSTENEINSCHÄTZUNG	19
9.1 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt	19
9.2 Realisierungskosten	19
10. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	19
11. RECHTSGRUNDLAGEN	19
DATENÜBERSICHT	
ÜBERSICHTSPLAN	

Ende

Stadt Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß §9 Abs. 8 BGB zum Entwurf **Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP –14-001** „Euro-Biker-Camp“ Fürstenwalder Poststraße

Stand September 2002

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Veranlassung und Zweck des Bebauungsplanes

Das Gelände an der Kreuzung Fürstenwalder Poststraße und Kleine Straße wurde von den sowjetischen Streitkräften bis zu deren Abzug als „Handels- und Verpflegungslager“ genutzt. In diesem Zusammenhang wurde um 1960 der gesamte vorhandene Gebäudekomplex errichtet.

2001 wurde eine Teilfläche mit aufstehendem Gebäude an den Vorhabensträger veräußert, der hier ein Vereinshaus für den Motorradclub Equitatus Preußen e.V. Frankfurt (Oder) zu betreiben beabsichtigt. Der Club ist ein seit zehn Jahren eingetragener gemeinnütziger ortsansässiger Verein, der seit seiner Gründung auf der Suche nach einem geeigneten dauerhaften Vereinssitz ist.

Mitglieder des 1990 aufgelösten Zweiradclub Frankfurt (Oder), mit damaligem Sitz in der Klingetal-siedlung (OT Frankfurt/Oder), gründeten 1991 den Motorradclub „Equitatus Preußen e.V.“ Von 1991-1994 war der Sitz des Vereins in einer Gewerbebrache in der Klingestraße gelegen. Das Gebäude wurde jedoch abgerissen. Dieser Bereich wurde in ein Wohngebiet umgewandelt.

Nach intensiver Suche, Anfragen bei der Stadt Frankfurt (Oder) und Anfrage beim Bundesvermögen-samt kam es zu Vermittlung des Grundstücks Flur 100, Flurstück 10/7 mit einem ehemaligen Munitionsbunker. Am 01.09.1994 wurde ein auf jeweils ein Jahr befristeter Mietvertrag mit dem Liegen-schaftsamt Frankfurt(Oder) abgeschlossen. Um fehlende Sanitäranlagen errichten zu können, strebte der Verein einen längerfristigen Miet- oder Pachtvertrag mit der Stadt Frankfurt (Oder) an. 1998 wurde der Mietvertrag entsprechend verlängert und gleichzeitig mit einer Umfeldverträglichkeitsklausel versehen, die der Stadt das Recht zur fristlosen Kündigung einräumt, wenn „die Nutzung die Verträglichkeit mit dem Umfeld beeinträchtigt“ (z.B. Lärmbelästigung).

Unmittelbar nach der Errichtung der ersten Eigenheime im neuen Wohnkomplex „Gartenstadt“ kam es zu Beschwerden der Anwohner wegen Lärmbelästigung. Seit 1999 wurden daraufhin Genehmigungen für satzungsmäßige Vereinsveranstaltungen durch das Ordnungsamt verweigert und dem Verein somit die Grundlage für die Vereinsarbeit entzogen.

Dem Verein wurde empfohlen, sich um einen anderen Standort für den Vereinssitz zu bemühen. Unterstützung bei der Suche nach einem geeigneten Objekt wurde seitens der Stadtverwaltung zugesagt. Im Frühjahr 2000 fanden Sportfreunde des Vereins ein Objekt in der Fürstenwalder Poststraße 125, das den Ansprüchen des Vereins Rechnung trägt.

Die vorhandene Gebäudesubstanz befindet sich in einem guten Zustand. Die Nachnutzung des Gebäudes ist aus Sicht des Vorhabenträgers wirtschaftlich sinnvoll und rechtfertigt eine Nachnutzung des Geländes.

Die besondere periphere stadträumliche Lage, eng verflochten mit dem Naherholungsraum und direkt an der neuen Umgehungsstraße B 112 (Oder- Lausitz- Trasse) Abfahrt Rosengarten gelegen, entspricht den spezifischen Ansprüchen des Vereins im besonderen.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung des Grundstückes und der Nachnutzung der vorhandenen Baulichkeiten gemäß § 34 oder § 35 BauGB nicht zulässig. Baurecht kann hier nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Antrag der Vorhabenträger zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 24.09.2001 an die Stadt Frankfurt (Oder) gestellt.

1.2. Planerische Ausgangssituation

Für die Stadt Frankfurt (Oder) gibt es einen Flächennutzungsplan (FNP). Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der das entsprechende Grundstück als Wald in Erweiterung und in Verbindung zum Naherholungsgebiet (Stadtwalderweiterung) ausweist. Die Stadt Frankfurt (Oder) hat den Antrag der Vorhabensträger geprüft und nach positivem Votum des Ordnungs-, Verkehrs- und Umweltausschusses sowie des Wirtschafts- und Bauausschusses gebilligt. Durch eine verbindliche Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan) soll Baurecht für das konkrete Vorhaben des Motorradclub Equitatus Preußen e.V. Frankfurt (Oder) geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert.

1.3. Planungsgrundsatz und –alternativen

Aufgrund seiner besonderen Eigenart ist das „Euro-Biker-Camp“ nicht im innerstädtischen Bereich realisierbar, da der An- und Abfahrtverkehr zu Spannungen zwischen den Anrainern führt und sich aus Sicht der Anwohner ungünstig auf das Wohnumfeld auswirken würde. Auch aufgrund der spezifischen Aktivitäten des Vereins ist der Vereinssitz im innerstädtischen Bereich deplaziert.

Das „Euro-Biker-Camp“ hat nicht den Zweck einer gewerblichen Nutzung mit dem Ziel, einen Gewinn zu erwirtschaften. Es handelt sich nicht um einen Gewerbebetrieb.

Zur Ansiedlung des geplanten Vorhabens am Standort Fürstenwalder Poststraße soll ein ehemals militärisch genutztes Gelände mit vorhandenem Gebäude nachgenutzt werden. Grundsätzlich ist der Vorhabenträger um eine standortverträgliche Einfügung des Vorhabens bemüht.

Das Vorhaben orientiert sich an den Planungsgrundsätzen des Gesetzes über die Sportstättenförderung des Landes Brandenburg (Sportförderungsgesetz – SportFGBbg), das eine freie und eigenverantwortliche Sportausübung unterstützen möchte.

1.4. Planungsziel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nutzung der Fläche

- als Freizeit- und Vereinsgelände für Motorradsport, d.h. zum Betreiben eines Vereinshauses mit dazugehörigen Sport- und Freizeitflächen zu schaffen.

2. ANGABEN ZUM BESTAND DES PLANGEBIETES

2.1. Abgrenzung und Beschreibung

Das Gebiet des Bebauungsplanes, das eine Fläche von ca. 1,7 ha umfasst, liegt am westlichen Rand der Stadt Frankfurt (Oder).

Es umfasst das Grundstück Fürstenwalder Poststraße 125 in 15236 Frankfurt(Oder), dem Flurstück 177 in Flur 96 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Das Areal ist relativ ebenflächig.

Das Plangebiet hat eine Länge von 200 m und eine Breite von 85 m. Das Areal hat eine Höhenlage von ca. 70m ü. HN.

Das Grundstück grenzt im Osten an die Kleine Straße und im Süden an die Fürstenwalder Poststraße. Im Norden grenzt es an mit lockerem Bewuchs bestandene Flächen des Stadtwaldes. Im Westen grenzt es an die noch nicht renaturierten Flächen des ehemaligen „Handels- und Verpflegungslager“, die wie das Plangebiet selbst zum Wald in Erweiterung gehört.

Das Gebiet ist ein Teil einer Militärbrache und liegt in westlicher Stadtrandlage im Außenbereich.

Das aufstehende Gebäude ist umgeben von überwiegend heimischen Gehölzen des fortgeschrittenen Sukzessionsstadiums, bestehend aus wenigen Großbäumen, geschlossenen Gehölzflächen aus Naturverjüngung einheimischer Laubbäume und Sträucher sowie im nördlichen Bereich aus einer offenen Fläche, die mit einer geschlossenen Krautschicht und wenigen Einzelsträuchern bewachsen ist.

2.2. Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Oder-Lausitz-Trasse (Umgehungsstraße B 112 neu), die unmittelbar im Abstand von 40 m parallel am Grundstück entlangführt mit Autobahnanschluß an die A12, über die B5 und aus Richtung Frankfurt(Oder), über die Fürstenwalder Poststraße zu erreichen. Die direkte Anbindung erfolgt über den Knotenpunkt Fürstenwalder Poststraße / Kleine Straße / Booßener Straße.

Das „Euro-Biker-Camp“ ist ebenfalls mit öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar . Die Bushaltestelle befindet sich nur wenige Meter vom Grundstück entfernt, südlich der Kreuzung Fürstenwalder Poststraße / Kleine Straße / Booßener Straße.

2.3. Vorhandene bauliche Anlagen

Das Plangebiet umfaßt nur einen Teil des ehemaligen „Handels- und Verpflegungslager“ der sowjetischen Streitkräfte.

Auf dem zentralen Teil steht ein eingeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Steildach. Das langgestreckte Bauwerk hat eine Länge von 45 m und eine Breite von 14 m.

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich außerdem ein Hochspannungsmast einer 110 KV Überlandleitung der e.dis Nord AG, die das Grundstück im östlichen Teil der Länge nach überspannt. Das Plangebiet wird von einer unterirdischen 1 KV-Leitung der Stadtwerke Frankfurt (Oder) gequert. Weiterhin befindet sich dort ein Abwasserauffangbecken, das zu einer Klein-Kläranlage gehörte.

Die Fläche ist ferner durch versiegelte Flächen gekennzeichnet, die der bisherigen verkehrstechnischen Erschließung dienen.

2.4. Historische Entwicklung / gegenwärtige Nutzung

Bei dem Grundstück handelt es sich um ehemaliges Bodenreformland, das zu einer bäuerlichen Wirtschaft gehörte und als Ackerfläche genutzt wurde.

Später wurde das Grundstück durch die sowjetischen Streitkräfte als „Handels- und Verpflegungslager“ genutzt. In diesem Zusammenhang wurde um 1960 der gesamte vorhandene Gebäudekomplex errichtet.

Nach Abzug der Truppen der Westgruppe der GUS im August 1994 wurde das Gelände gesichert, von militärischen Altlasten beräumt und dem Alteigentümer 1995 rückübertragen.

Nach dem Verkauf einer Teilfläche an die Vorhabenträger Herr A. Unger und Herr B. Ulmer im Jahre 2001 wurden lediglich Bestandssicherungsmaßnahmen am vorhandenen Gebäude vorgenommen und Vorkehrungen zur Einbruchssicherung getroffen. Derzeit ist das Gelände ungenutzt.

Die vorgenannte Teilfläche entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-14-001 „Euro-Biker-Camp“ Fürstenwalder Poststraße.

2.5. Bodenbeschaffenheit / Altlastensituation

Geologisch gesehen liegt der Standort gemäß geologische Karte Booßen Blatt 36.52 (M 1:25000) im Gebiet der Geschiebemergel der Weichseleiszeit.

Es steht gemischtkörniger Boden an. Der gewachsene Boden ist als Sand-Ton bzw. Sand- Schluffgemisch (SU - SU*, bzw. ST-ST*) zu erwarten.

Gemäß Karte der Hydro-Isohypse, Blatt 0810 3/4 ist hypothetisch ein örtlicher Grundwasserstand bei 70.00m ü. HN, das heißt oberflächennah zu erwarten.

Aus diesen geologischen Verhältnissen ist keine generelle Aussage zum Baugrund ableitbar und daher ist bei Bedarf eine standortbezogene Baugrunduntersuchung erforderlich.

Im Auftrage des Bundes wurde durch die IABG eine Ersterkundung auf umweltrelevante Gefahren durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung zur Altlastensituation auf dem Gelände wurden verschiedene Altlastenverdachtsflächen untersucht und ihre Sanierungsbedürftigkeit festgestellt. Die Altlastensanierung erfolgte bereits 1995 im Rahmen des Rückübertragungsverfahrens und ist durch ein entsprechendes Übergabeprotokoll dokumentiert.

3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG / REGIONALPLANUNG

Die Raumordnungsbehörde wurde mit Schreiben vom 26.02.2002 beteiligt.

Gemäß beachtungspflichtigem Ziel des Landesentwicklungsplanes für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) mit Entwurfstand 27.02.2001 ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum in einem Stadt-Umland-Verflechtungsraum ausgewiesen.

Das Plangebiet liegt im Stadt-Umland-Verflechtungsraum in Stadtrandlage und wird von der Stadt durch die gemäß Landesentwicklungsplan festgesetzte großräumige Straßenverbindung (Oder-Lausitz-Straße) getrennt.

Die Realisierung des Planvorhabens führt aufgrund der räumlichen Nähe weder zu einem Funktionsverlust für den Zentralen Ort noch zu einer Bevölkerungsabwanderung in das Umland. Es wird die vorhandene Infrastruktur genutzt. Auch bewirkt das Planvorhaben kein wachsendes Verkehrsaufkommen, da es unmittelbar an der Peripherie der Stadt gelegen ist.

Gemäß abwägungspflichtigem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg über den Bodenschutz wird indem auf eine bereits bebaute und ehemals als Handels- und Verpflegungslager genutzte Fläche zurückgegriffen wird, eine zusätzliche strukturelle Beeinträchtigung (Versiegelung) des Freiraumes weitgehend vermieden.

Gemäß erster Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Brandenburg und Berlin vom 03.04.2002 ist das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Positiv wird bewertet, daß das Plangebiet verkehrlich gut erschlossen ist, nur vorhandene bauliche Anlagen nachgenutzt werden und zudem Störpotential aus dem Siedlungsbereich verlagert wird.

4. ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

4.1 Darstellung des FNP

Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen und den Zielen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes der Stadt Frankfurt (Oder). Für den betreffenden Bereich sind eine künftige Renaturierung in Verbindung mit Aufforstung und Erweiterung des Erholungsgebietes „Stadtwald“ vorgesehen.

Aufgrund dieses Widerspruches sind die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nur über die Einleitung eines Planverfahrens in Verbindung mit der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes in einem parallel laufenden Verfahren zu erwirken.

Das beabsichtigte Planänderungsverfahren wurde bereits ortsüblich bekanntgemacht und vom 07.02.-08.04.2002 im Rahmen einer frühen Bürgerbeteiligung und vom 04.07.-05.08.2002 als Entwurf öffentlich ausgelegt.

4.2 Begründung der Abweichung

Im Zeitraum 1999 -2000 wurden von den Vorhabenträgern verschiedene ungenutzte Objekte im Stadtgebiet Frankfurt (Oder) und Umgebung besichtigt, um sie auf Eignung für die geplante Nutzung hin zu untersuchen. Die Suche war auf ein Objekt ausgerichtet, das dauerhaft für die Belange des Vereines verfügbar ist. Eine weitere provisorische Lösung kam für den Verein nicht in Betracht. Trotz intensiver Recherche führten diese Bemühungen nicht zum gewünschten Erfolg. Insbesondere wegen ungeregelter Eigentumsverhältnisse sowie zu erwartender baurechtlicher Einschränkungen kam eine Nutzung nicht zustande.

Nachstehend sind einige der anvisierten Objekte tabellarisch aufgeführt:

Objekte / Lage	Gründe gegen eine Inanspruchnahme der Objekte / Flächen für die geplante Nutzung
1. ehemaliges Textillager im Gewerbegebiet Seefichten, 2 Lagerbaracken	Mietobjekt, sanierungsbedürftig Gebäudenutzfläche (ca. 2000 m ²) deutlich überbemessen für den geplanten Nutzungszweck
2. Gewerbegebiet Seefichten ehemaliges „Allkauf“-gelände	Mietobjekt, Gebäudenutzflächen mit über 7000 m ² deutlich überbemessen für den geplanten Nutzungszweck
3. mehrere Gebäude im Winterhafen	Mischgebiet Mietverträge nur jährlich erweiterbar, keine langfristig gesicherte Entwicklungsperspektive für den Verein, es wird jedoch eine dauerhafte Lösung angestrebt Konfliktpotential zur bestehenden Wohnbebauung in der Herbert Jensch Straße und in der Straße „Am Winterhafen“
4. Köhlmannhof - Karl- Marx- Straße	Gewerbegebiet/ Mischgebiet Kauf eines einzelnen Gebäudes nicht möglich aufgrund verzweigter Eigentumsverhältnisse, durch unmittelbare Nähe zu den benachbarten Wohngebieten Goepelstraße/ Hansa Nord/ Bergstraße sowie Herbert Jensch Straße ist ein Nutzungskonflikt gegeben.
5. ehemalige Schweineställe an der B112 Eisenhüttenstädter Chaussee	Außenbereich, direkt am Naturschutzgebiet angrenzend, Möglichkeit der Umnutzung aufgrund baurechtlicher Bestimmungen fraglich, zu große Gebäudenutzflächen,
6. ehemalige Schweineställe nahe der Fruchtstraße	Außenbereich, Möglichkeit der Umnutzung aufgrund baurechtlicher Bestimmungen fraglich, zu große Gebäudenutzflächen,
7. ehemalige Hühnermastanlage der Agrargenossenschaft Lossow an der Lindenstraße	Außenbereich, dicht an Wohngebäuden gelegen, Nutzungskonflikt gegeben, Keimkontamination durch die Hühnerzucht
8. Druckerhöhungsstation an der B112 ehemalige Liegenschaft der OSE	Außenbereich, Kauf nicht möglich, da Rückübertragung angebahnt
9. Goepelstraße 92 ehemaliger Chemiehändler der Lausitzer Braunkohle Wohngesellschaft	Mietobjekt, Konflikt durch direkte Nachbarschaft zu Wohngebäuden
10. Gewerbebrache Sägewerk Meurerstraße	angrenzende Wohnbebauung,

- Zusammenfassend steht im Stadtgebiet stets der Konflikt zu vorhandener benachbarter Wohnbebauung einer Realisierung desselben entgegen.

- Im Freiraum steht die nicht vorhandene Privilegierung des Planvorhabens einer Realisierung entgegen.
- Die zur Verfügung stehenden neuen Gewerbeflächen der Stadt Frankfurt (Oder) wurden aufwendig hergerichtet, um Gewerbesteuern einnehmen zu können. Da der Verein kein Gewerbebetrieb ist und somit nicht das Ziel verfolgt, einen Gewinn zu erwirtschaften und es im übrigen auch nicht darf, da er sonst seine Einstufung der Gemeinnützigkeit verliert, ist er auf diesen Flächen fehl am Platze.

Bei dem nun ins Auge gefassten Areal handelt es sich um die Nachnutzung eines bereits bebauten Geländes, ohne geplante weitgreifende Veränderungen oder Eingriffe in den vorhandenen Charakter der Lokalität. Der vorhandene Grünbestand wird weitgehend als Grünfläche erhalten.

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben in den vorhandenen Grünbestand wird bei der Durchführung der im Grünordnungsplan beschriebenen und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen schutzgutbezogen vollständig bzw. weitgehend auf dem Gelände selbst kompensiert.

Die Planung des Vorhabens lehnt sich somit zumindest in Teilen den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes an.

Die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung bei Realisierung des Vorhabens sind geringfügig.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Planungsgrundlagen

Die Grundlagen für die Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP –14-001 „Euro-Biker-Camp“ Fürstenwalder Poststraße bildeten:

- Der Bestandslageplan M 1:500 vom Januar 2002
- Das Nutzungskonzept des Motorradsporclubs Equitatus Preußen e.V. zum „Euro-Biker-Camp“ mit Vereinshaus Fürstenwalder Poststraße
- Der Grünordnungsplan vom 22.04.2002

5.2 Städtebauliches Konzept

Räumliches Konzept

Das Vorhaben konzentriert sich auf die Nachnutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes. Das Gebäude wird in seiner vorhandenen Kubatur nicht wesentlich verändert. Vorgesehen sind nur ergänzende Bauteile, wie Überdachungen, eine Terrasse und eine Treppe.

Nutzungskonzept

Die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Freizeit- und Vereinsgelände für den Motorradsport ist der Nutzungsschwerpunkt des Planvorhabens.

Die Eigentümer des Grundstückes sind die Träger des Vorhabens. Der eingetragene gemeinnützige Verein Equitatus Preußen e.V. Frankfurt(Oder) ist der Betreiber des entstehenden Euro-Biker-Camp. Es besteht ein schwebender Pachtvertrag / Nutzungsvertrag zwischen den Vorhabensträgern und dem Verein.

Der Verein

Der Verein besteht seit nunmehr zehn Jahren, hat zwischen 17 und 20 eingetragene Mitglieder und ist im Sportbund der Stadt Frankfurt (Oder) organisiert. Der Verein steht jedoch allen interessierten Sportfreunden offen und ist somit einer breiten Öffentlichkeit zugänglich.

Der Verein ist ein selbstständiger, parteipolitisch unabhängiger Verein. Er verfolgt ausschließlich gemeinnützige Zwecke. Zweck des Vereins ist die Förderung und Pflege des Motorsports, insbesondere des Kulturgutes Oldtimer. Der Verein möchte das Interesse am Motorsport und die Traditionspflege fördern und das Umweltbewusstsein unter den Motorradsportlern stärken.

Desweiteren pflegt der Verein Kontakte mit anderen deutschen und europäischen Motorsportvereinen sowie anderen Vereinen der Stadt Frankfurt (Oder).

Nutzung

Ziel ist es, einen festen Anlaufpunkt für die Motorradsportfreunde der Stadt Frankfurt (Oder), aus der näheren Umgebung und aus den europäischen Nachbarländern zu schaffen - das Euro-Biker-Camp. Der Name Camp ist hier als Name für einen Ort der Begegnung, als Treffpunkt Gleichinteressierter zu verstehen.

Das Gebäude spielt dabei eine zentrale Rolle. Das Haus soll als Vereinsgebäude für den Motorrad-sportverein, als Versammlungs- und Wirkungsstätte dienen.

Erst mit der Realisierung des Vereinshauses ist die Existenzgrundlage des Vereines langfristig gesichert und ermöglicht ihm eine kontinuierliche Vereinsarbeit und somit Entwicklungsmöglichkeiten.

Der Verein unterhält rege Kontakte zu anderen regionalen Sportvereinen und Motorradclubs. Auch zu Motorsportvereinen in anderen Bundesländern sowie im europäischen Ausland gibt es feste Verbindungen, die unter anderem durch gegenseitige Besuche gepflegt werden.

Diese Gäste sollen im Vereinsgebäude bzw. auf dem Vereinigelände im Bedarfsfalle Unterkunft finden. Es wird erwartet, dass während der Fahrsaison von März bis Oktober am Wochenende 20-40 Besucher eintreffen, von denen maximal 50% die Übernachtungsmöglichkeiten des „Euro-Biker-Camp“ nutzen werden. In der Wintersaison wird mit nur einem Drittel dessen gerechnet.

Die Vereinsmitglieder und Gäste können zwischen der Übernachtung im Vereinshaus oder im Zelt auf der dafür ausgewiesenen Freifläche frei wählen. Vordergründig wird die Unterbringung im Haus angestrebt. Das Übernachtungsangebot hat keinen gewerblichen Hintergrund.

Das jährlich stattfindende Oldtimer- und sportorientierte Motorradtreffen, das vom Verein organisiert und durchgeführt wird, soll hier seinen festen Veranstaltungsort finden. Zu diesem Ereignis werden deutlich mehr Gäste und Besucher erwartet.

Das Gelände des „Euro-Biker-Camp“ ist Ausgangs- und Zielpunkt der alljährlich stattfindenden Oldtimer- und Orientierungsrallye. Die gemeldeten Teilnehmer der Fahrt finden sich auf dem Clubgelände ein, von dem aus sie in zeitlich gestaffelten Abständen in Zweiergruppen starten. Am Ende der Orientierungsfahrt finden sich die Sportler hier wieder ein, um ihre Wertung zu erhalten und an der feierlichen Auswertung der Fahrt teilzunehmen.

Bebauung / Das Vereinshaus

Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich die eigentlichen Vereinsräume, die Sanitäreanlagen, eine Selbstversorgerküche und die Aufenthaltsräume des „Euro-Biker-Camp“.

In den Aufenthaltsräumen des „Euro-Biker-Camp“ sollen Veranstaltungen wie Ausstellungen „Rund ums Motorrad“, Vereinstagungen, Vortragsabende, Vereinsfeiern usw. durchgeführt werden.

Im Hobbyraum werden Pflegearbeiten an den Motorrädern vorgenommen, die für die Originalität der Oldtimer und die Betriebssicherheit der Fahrzeuge erforderlich sind.

Im Sportraum werden lediglich Fitnessgeräte aufgestellt.

Die Vereinsräume mit Sport- und Sanitäreanlagen sind auch von den Besuchern / Gästen des „Euro-Biker-Camp“ nutzbar.

Im Vereinshaus ist keine öffentliche Gaststätte geplant und auch nicht zulässig.
Die vorgesehene Küche dient nur der eigenen Versorgung.

Im Dachgeschoß befinden sich nichtgewerbliche Übernachtungsmöglichkeiten mit den ungefähr 20 Schlafplätzen, dazugehörige sanitäre Anlagen, das Büro sowie ein gesonderter Spiel-, Ruhe- und Übernachtungsraum für die Kinder.

Verkehrskonzept

Die Erschließung ist auf das unbedingt notwendigen Maß begrenzt. Vorgesehen sind Befestigungen für die innere Verkehrserschließung, das heißt die Zuwegung zum Gebäude, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze und Gehwege.

Die Zufahrt erfolgt künftig von der Kleine Straße aus. Diese Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Rosengarten und Booßen bleibt auch künftig neben der B 112 neu dauerhaft bestehen. Die Anbindung ist beim zuständigen Tiefbauamt beantragt.

Der Zufahrtsweg ist mit 5,50 m geplant und mit einer ungefähren Länge von 55 m. Zur Lärmminimierung erfolgt die Zufahrt mittig zum Haus. Das Gebäude nimmt dabei eine abschirmende Funktion in bezug auf Lärmemission in Richtung Stadtwald ein.
Entlang der Grundstückszufahrt befinden sich die erforderlichen Stellplätze. Die Stellplätze für die Fahrzeuge werden rechtwinklig zur Straße angeordnet.

Der Zufahrtsweg wird in einem 3,50m breiten Streifen mit Kupferschlackesteinen belegt, die verbleibenden Seitenstreifen (beidseitig 1,0m) und die Stellplätze werden mit Rasengitterplatten angelegt. Die Gehwege werden als sandgeschlämmte Decken ausgeführt.

Grünflächenkonzept / Freiflächenplanung

Die bebaubare Fläche soll zugunsten der unbebaubaren Grünflächen deutlich minimiert und begrenzt werden.

Im Sondergebiet sollen die notwendigen Befestigungen für die innere Verkehrserschließung, die baurechtlich erforderlichen Stellplätze, Gehwege, Bauten für die medientechnische Erschließung und bauliche Nebenanlagen zulässig sein.

Grundsätzlich wird besonderer Wert auf die Erhaltung des vorhandenen Großgrünes gelegt. Es bestimmt den Charakter des Plangebietes in erheblichen Maße und soll im wesentlichen so bewahrt werden.

Das Plangebiet soll zusätzlich mit der Durchführung des Planvorhabens an seinen Grenzen intensiv durch gemischte Hecken begrünt werden. Der Baumbestand östlich der Hochspannungsleitung in Richtung Kleine Straße wird durch zusätzliche Anpflanzungen von Buchen und Eichen verdichtet. Mit diesen Maßnahmen soll das Planvorhaben verträglich in die Landschaft integriert werden.

Die ausgewiesene Freifläche soll eine Mehrzweckfunktion erfüllen. Hier soll Raum für sportliche Aktivitäten, für Geselligkeiten im Freien und Unterweisungen am konkreten Objekt sein. Dabei soll der Charakter der Örtlichkeit weitgehend beibehalten werden.

Es sollen keine Sportbauten in Form von Gebäuden errichtet werden.

Es werden keine turnusmäßigen Fahrübungen, Testfahrten oder gar Rennen auf dem Gelände durchgeführt werden.

Das gelegentliche Zelten ist auf der weitläufigen Grünfläche im nördlichen Teil des Grundstücks vorgesehen. Bei Bedarf können dort problemlos 10-20 kleine Zelte, im Ausnahmefall anlässlich der Sonderveranstaltung bis zu 90 Zelte aufgestellt werden. Die Maschinen sollen auf den ausgewiesenen Parkflächen oder neben den Zelt auf üblichen Schutzunterlagen stehen. Die Schutzunterlagen werden durch das „Euro-Biker-Camp“ zur Verfügung gestellt.

In diesen Grünflächen sollen lediglich ergänzende, der Nutzung dienende Nebenanlagen wie überdachte Sitzgruppen, Grillplatz, Unterstände für Müllbehälter usw. errichtet werden.

Konzept zur Technischen Infrastruktur

Das Grundstück ist erschlossen mit Strom und Wasser.

Die Trinkwasserversorgung ist nachweislich gesichert laut Angebot der FWA vom 22.03.01.

Die Stromversorgung ist gesichert laut Angebot der Stadtwerke vom 27.02.2001

Die Schmutzwasserableitung erfolgte bei der früheren Nutzung in eine Kleinkläranlage, deren Absetzbecken noch vorhanden ist. Diese Anlage soll in der Form nicht mehr nachgenutzt werden. Das Abwasser soll künftig in dem in unmittelbarer Nähe vom Gebäude vorhandenen abflußlosen ca. 20 m³ großen Behälter gesammelt und abgefahren. Die mögliche Nachnutzung dieser Anlagen wird noch geprüft und nachgewiesen. Bei Nichteignung wird der Behälter durch einen baugleichen Behälter ersetzt. Ein entsprechender Antrag, ob der Betrieb einer abflußlosen Sammelgrube prinzipiell zulässig ist, wurde bei der zuständigen Behörde gestellt.

Am bestehenden System der Regenwasserableitung soll nichts verändert werden. Das anfallende Regenwasser wird weiterhin auf dem Gelände versickert. Das Regenwasser soll in einer neuen Zisterne in Gebäudenähe gesammelt und zeitverzögert auf den Rasen- und Waldflächen des Plangebietes verregnet bzw. in offenen Systemen versickert werden. Die prinzipielle Zustimmung wurde bei der zuständigen Behörde beantragt.

Die Wärmeversorgung ist über eine Gastherme angedacht. Ein Anschluß an eine Gasleitung eines Versorgungsträgers ist nicht vorhanden. Geplant ist die Versorgung des Objektes durch die Aufstellung eines Flüssiggastanks.

5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung der Konzeption erfolgt mittels der planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß §9 Abs.1 und 2 BauGB im Planzeichenteil A sowie in den textlichen Festsetzungen.

Art der baulichen Nutzung

Das Ausweisen eines Sondergebietes für ein Freizeit- und Vereinsgelände für den Motorradsport war das Hauptanliegen der Planung. Die Ausweisung eines Sondergebietes wurde erforderlich, weil die Realisierung des Vorhabens innerhalb der anderen im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gebietseinstufungen nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist.

Im Sondergebiet wurde die geplante Nutzung dem Nutzungskonzept des Vorhabenträgers entsprechend als zulässig festgesetzt, um die Realisierbarkeit des geplanten Vorhabens zu ermöglichen und wurde im einzelnen aufgeführt, um den Bezug zum konkret geplanten Vorhaben zu wahren.

Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten dürfen nur in nichtgewerblicher Form, das heißt ohne Gewinnabsichten genutzt werden, um dem gemeinnützigen Status des Vereines zu entsprechen.

Die festgesetzten Zahlen der Übernachtungsmöglichkeiten entsprechen nicht dem gegenwärtigen Bedarf, sondern verdeutlichen die perspektivisch angedachte quantitative Entwicklung des Biker-Camps. Die Zahl der Übernachtungsmöglichkeiten (im Haus sowie in Zelten) wurde auf ein maximal zulässiges Höchstmaß begrenzt, um die quantitative Entwicklung zu begrenzen. Die Festsetzung einer diesbezüglichen Obergrenze erfolgte, um einen sich aufgrund einer ungehemmten Nutzungsentwicklung möglicherweise entwickelnden Konflikt zur Umgebung des Plangebietes zu entschärfen.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse wurde getroffen, um die quantitative Nutzung auf das dargestellte konkrete Vorhaben, die Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes mit Erd- und Dachgeschosß zu beschränken.

Die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl erfolgte mit der Zielstellung, die Bebaubarkeit auf das notwendige Maß zu beschränken. Sie ist auf das konkrete Vorhaben hin ausgerichtet und ermöglicht über diese dargestellte Planung hinaus lediglich in sehr begrenztem Umfang die Realisierung zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht konkret geplanter, jedoch für das Vorhaben notwendiger Nebenanlagen.

Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wurde ausgeschlossen, um die Bodenversiegelung strikt auf die festgesetzte Grundflächenzahl zu begrenzen.

Baugrenze

Planungsziel ist die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz. Erweiterungsmöglichkeiten sollten in nur geringem Umfang zugelassen werden und wurden daher durch das ausgewiesene Baufeld festgeschrieben. Die Ausweisung des Baufeldes erfolgte, um den Eingriff durch das Planvorhaben gering zu halten und die Bauflächen zugunsten der Grünflächen deutlich zu minimieren.

Grünflächen

Die Größe der ausgewiesenen Grünflächen wurde deutlich über die der festgesetzten Sondergebietsfläche gewählt, um den bestehenden Charakter des Areals trotz der geplanten Inanspruchnahme möglichst weitgehend zu erhalten. Durch diesen überwiegenden Anteil der Grünflächen soll das Planvorhaben weitgehend verträglich zur Umgebung gestaltet werden.

In den mit festgeschriebener Zweckbindung ausgewiesenen privaten Grünflächen wurde das Aufstellen von Zelten und die Nutzung für diverse Freizeitaktivitäten ausdrücklich zugelassen, weil es dem Nutzungskonzept entspricht. Um den Erhalt der Grünfläche zu garantieren, wurde die maximal zulässige Anzahl der Zelte festgeschrieben.

Darüber hinaus wurden dieser Nutzung dienende Ergänzungsbauten zugelassen. Um den Charakter einer Grünfläche zu erhalten, wurde deren maximale Grundfläche begrenzt.

Die zum Erhalt gekennzeichneten Flächen wurden von den zulässigen Nutzungen gänzlich ausgeschlossen, um die Nutzung zu minimieren und damit verträglich einzufügen. Das mögliche Konfliktpotential zum benachbarten Stadtwald sollte somit weitgehend verringert werden.

Leitungsrecht

Das Leitungsrecht ist als textliche Festsetzung aufgenommen worden, weil die in den 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts errichtete Hochspannungsleitung aufgrund geltender Übergangsregelungen zum Bestandsrecht hat und ergänzend planungsrechtlich gesichert werden soll. Auf eine Darstellung im Planteil A wurde verzichtet, da die zu belastenden Flächen teilweise außerhalb des Plangebietes liegen. Die Kennzeichnung hätte nicht eindeutig vorgenommen werden und so zu Missverständnissen führen können.

5.4. Grünordnerische Festsetzung

Die im Grünordnungsplan zur Übernahme in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen wurden übernommen, um die aus der geplanten Nutzung resultierenden Eingriffe innerhalb des Plangebietes wieder auszugleichen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Diese im Grünordnungsplan benannten Maßnahmen bewirken im Prozeß der Planung und baulichen Ausführung des Vorhabens sowie während der Nutzung des Camps die Vermeidung unnötiger und die Minderung unumgänglicher Eingriffe in Natur und Landschaft. Sie sind jedoch nicht als Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen worden, sondern sollen sinnhafterweise in dem zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und den Vorhabenträgern abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Realisierung verbindlich festgesetzt wurden.

Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die im Grünordnungsplan benannten Maßnahmen sind auf den Ausgleich des aus dem Vorhaben resultierenden Eingriffs in den Naturhaushalt gerichtet und wurden als Festsetzung der Pflanzflächen 1 und 2 übernommen. Insbesondere soll mit diesen Festsetzungen die Versiegelung von Boden durch Überbauung und die Beseitigung von 200m² Gehölzfläche ausgeglichen werden. Die überwiegende Verwendung von Pflanzenmaterial des Standortes ist aus Gründen der Wiederverwendung standortgerechten Materials, das infolge erforderlicher Rodungen anfällt, zweckmäßig.

Die Art der Wegebefestigungsaufbauten wurde festgesetzt, um die Funktionsfähigkeit des Bodens weitgehend zu erhalten und dauerhafte Schädigungen zu vermeiden.

Um eine für Kleintiere, wie Igel und Hasen, durchlässige Struktur zu erzielen, wurde ein Wildschutzaun festgesetzt bzw. beim alternativ zulässigen Maschendrahtzaun ein mindest einzuhaltender freier Bodenabstand und eine minimal zulässigen lichte Öffnungsweite vorgeschrieben.

Um die Einfriedung der Umgebung angepaßt und dieser untergeordnet zu gestalten, wurde für den Maschendrahtzaun ein dunkler Farbton festgelegt.

Die Festlegung der bei Hinterpflanzung des Zaunes zu verwendenden Pflanzenarten wurde getroffen, um eine Störung des Landschaftsbildes durch standortfremde Arten zu verhindern.

5.5. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Einfriedung

Die Höhe der Einfriedung an der Plangebietsgrenze wurde begrenzt, um eine Störung des Landschaftsbildes zu verhindern.

5.6. Hinweise

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein Hochspannungsmast einer 110 KV Überlandleitung, die das Grundstück im östlichen Teil der Länge nach überspannt. Da diese Leitung sich für die Nutzung des Geländes in zum Teil einschränkender Art auswirkt, wurden entsprechende Hinweise aufgeführt.

6. AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

6.1. Stadtentwicklung

Ein Konflikt zur Erholungsfunktion des Stadtwaldes ist nicht gegeben. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Gelände / Vereinssitz eines ortsansässigen gemeinnützigen Vereines der im Prinzip allen interessierten Bürgern der Stadt Frankfurt (Oder) im Rahmen der Vereinstätigkeit zugänglich ist. Es ist kein nur einem begrenzten Personenkreis zugängiger Privatclub. Die Realisierung des Vorhabens ist ein Beitrag zur Freizeitgestaltung für die jüngere Bevölkerung in der Region und könnte dazu beitragen, die Attraktivität der Stadt zu unterstützen. Beide Nutzungen dienen der Erholung der Bürger und schließen einander nicht zwangsläufig aus.

Ein Konflikt zum bestehenden Wildpark ist aufgrund der ausreichenden räumlichen Trennung zwischen beiden Nutzungen nicht gegeben. Zudem fungiert die im südlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Erhalt ausgewiesene und von Nutzung weitgehend ausgenommene Grünfläche sowie die geplanten Heckenanpflanzungen an der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenze als Abschirmung gegenüber der Umgebung.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist nicht die Bildung einer Splittersiedlung zu erwarten.

Der geplante Standort für das Vereinshaus mit Erholungs- und Freizeitgelände ist funktionell sinnvoll an die vorhandene Siedlungsstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) angebunden und wirkt sich nicht negativ auf das Stadtbild aus.

6.2 Flächenverbrauch

Der mit der Realisierung des Vorhabens verbundene tatsächliche Mehrverbrauch an Flächen kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Es handelt sich die Nachnutzung eines bereits vorhandenen Gebäudes mit Ergänzung der notwendigen Erschließungsflächen.

Der Reaktivierung eines bebauten Standortes ist gegenüber der Neuausweisung bisher unberührter Flächen der Vorrang zu geben.

Der Entzug von Waldflächen kann im Stadtgebiet ausgeglichen werden. Mit der Ausweisung der Fläche südlich des Gronenfelder Weges in der zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird auch eine Aufforstung als Waldfläche ermöglicht.

Durch die Stadt wird dem Vorhabenträger auf dem o.g. Flurstück eine Fläche zur Aufforstung zur Verfügung gestellt, die dann auf Kosten des Vorhabenträgers in einem vorab bestimmten Zeitraum aufzuforsten ist.

Der mit Ausweisung der vorgenannten Fläche einhergehende Entzug von landwirtschaftlich genutzter Fläche kann ebenfalls ausgeglichen werden im Zusammenhang mit dem der Stadtverordnetenversammlung vorliegendem Beschluss zur Einstellung des Verfahrens VBP – 13- 002 „Wohnanlage Gronenfelder Weg“. Der Beschluss umfasst den Auftrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, so dass eine Fläche von ca. 4ha, die als Baufläche dargestellt ist, wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche freigestellt wird. Damit wird der Landwirtschaft dauerhaft eine größere Fläche zur Verfügung gestellt, als ihr durch das Vorhaben Euro-Biker-Camp entzogen wird.

6.3 Lichtemission

Die Beleuchtung wird auf die Hausbeleuchtung, die Ausleuchtung des Zufahrtsweges und der Stellplätze und somit auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Flora und Fauna sind nicht erheblich.

6.4 Lärmbelästigung

Der Parkplatz des Biker- Camps ist so angeordnet, dass das Vereinsgebäude eine abschirmende Wirkung in bezug auf den dahinterliegenden Stadtwald und den Wald / Wildpark erzielt. Es kann in Anlehnung an die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von einer schallhemmenden Wirkung des vorhandenen Gebäudes und der es umgebenden Gehölzfläche ausgegangen werden.

Der An- und Abfahrtsverkehr ist im Normalfall in der Quantität geringfügig. (20 Mitglieder).

Ein noch zu später Abendstunde stattfindender Fahrverkehr ist im Hinblick auf eine zukünftig zu erwartende Belastung durch die B112(neu) untergeordnet, da durch sie im Normalfall weitaus höhere Emissionen zu erwarten sind. Die B112(neu) wird ganztägig befahren und das mit einer deutlich höheren Frequentierung.

Die Besucher des Wildparkes parken derzeit ungeordnet entlang der Fürstenwalder Poststraße innerhalb der Alleebäume bis tief in den Stadtwald hinein. Aber auch im Hinblick auf den künftigen zu realisierenden geordneten Parkplatz des Stadtwaldes gibt es erste Standortvorstellungen im Bereich westlich direkt hinter dem Plangebiet und somit tiefer im Stadtwald.

Die Zunahme der Lärmimmission durch den Betrieb des Bikertreffs ist nur geringfügig und somit ist keine wesentliche zusätzliche Belastung für die Umgebung (Stadtwald) anzunehmen.

Der vom „Euro-Biker-Camp“ durch die geplante Art der Freiflächennutzung ausgehende Lärm spielt insbesondere aufgrund der Nähe der Oder-Lausitz-Trasse eine nachgeordnete Rolle.

Lärmimmissionen aufgrund der sportlichen bzw. geselligen Aktivitäten im Freien und anlässlich der Sonderveranstaltungen unterliegen zudem den ordnungsrechtlichen Bestimmungen der Stadt Frankfurt (Oder) sowie dem Landesimmissionsschutzgesetz des Landes Brandenburg (LimschG).

Durch die textlichen Festsetzungen innerhalb des VBP sind zudem größere Veranstaltungen und die damit verbundenen Emissionen auf ein vertretbares Maß von max. 3 Sonderveranstaltungen im Jahr beschränkt. Des Weiteren bedarf es, bei Veranstaltungen, die sich auf den Zeitraum nach 22.00Uhr erstrecken, einer Genehmigung im Einzelfall durch das Amt für Immissionsschutz.

Aufgrund der vorherrschenden westlichen Hauptwindrichtung wird zudem der entstehende Schall in Richtung Oder-Lausitz-Trasse getragen.

Das Befahren und die Nutzung des Vereinsgeländes zu Motorradtestfahrten wurde durch eine textliche Festsetzung ausgeschlossen.

Anwohner werden durch den Betrieb des „Euro-Biker-Camp“ nicht gestört, da die ersten Wohnsiedlungen rund 1 Km entfernt liegen.

Die von den Motorrädern ausgehenden Emissionen sind durch die TÜV-Bestimmungen reglementiert.

6.5. Auswirkung auf die Verkehrssituation

Durch die Umsetzung der Planung ist kein zusätzlicher Verkehr im Stadtgebiet zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Planvorhabens und die Anbindung an die Kleine Straße und der Nutzung des Objektes ergibt sich hier ein geringfügig zusätzliches Verkehrsaufkommen. Es handelt sich hier im allgemeinen um normalen An- und Abfahrtsverkehr der Vereinsmitglieder.

Unter Berücksichtigung des Anfahrtsverkehrs zum Wildpark und dem später notwendigen Parkplatz für die Stadtwaldbesucher sowie in Hinblick auf die unmittelbar angrenzende Oder-Lausitz-Trasse (Umgehungsstraße B 112 neu) ist diese Zunahme als geringfügig zu betrachten.

In Ausnahmefällen, den jährlichen maximal drei Sonderveranstaltungen des Vereines, kommt es zeitweilig zu erhöhten Verkehrsaufkommen.

6.6. Auswirkung auf Natur und Landschaft

Die Auseinandersetzung mit dem Landschaftsplan wurde im begleitenden Grünordnungsplan geführt.

Im Planentwurf wurde weitgehend auf vorhandene Gehölze und Pflanzen Rücksicht genommen. Die bestehenden zusammenhängenden Gehölzflächen (Vorwaldstadium) werden erhalten. Nur an wenigen Stellen konnte dieser Maßnahme nicht Rechnung getragen werden, da sonst eine sinnvolle Gestaltung der inneren Verkehrsführung nicht hätte realisiert werden können. Diese unvermeidlichen Eingriffe können durch Neupflanzungen ausgeglichen werden. Es stehen ausreichend Flächen dafür zur Verfügung. Auf den sonstigen Freiflächen wird der Baumbestand weitgehend erhalten.

Der Eingriff durch das geplante Vorhaben wird bei der Durchführung der im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen schutzgutbezogen vollständig bzw. weitgehend kompensiert.

Der Grünordnungsplan kommt zum Ergebnis, daß das Vorhaben weniger direkte Eingriffswirkungen in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild als den Widerspruch zu den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes zur Folge hat.

Die Wertung der Wirksamkeit der Maßnahmen muß daher auch unter Berücksichtigung des Erhalts zumindest von Teilen dieser bisherigen landschaftsplanerischen Zielstellungen erfolgen. Die komplexe Wirkung dieser im Grünordnungsplan genannten und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffswirkungen entspricht diesem Anliegen.

6.7. Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Standort ist derzeit bereits durch die ehemalige Nutzung als Verpflegungs- und Versorgungslager der GUS-Streitkräfte von einem gewissen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Nach der Umsetzung des Planvorhabens wird der Eingriff nicht wesentlich größer als der aus der bisherigen Nutzung sein. In der folgenden verbalargumentativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung werden Maßnahmen zum Ausgleich des geplanten Eingriffes aufgeführt, die im Bebauungsplan textlich übernommen und konkret benannt werden:

Schutzgut Boden

Auf dem Plangebiet aus bisheriger Nutzung vorhandene versiegelte Flächen und technische Versorgungsanlagen, die nach Umsetzung des Planvorhabens nicht mehr benötigt werden, werden entsiegelt und renaturiert.

Im Verlauf der geplanten Arbeiten erfolgt der vollständige Abriß der bereits ruinösen Gebäudesubstanz eines ehemals vorhandenen Nebengebäudes und damit eine Entsiegelung, die eine Wiederherstellung einer gesunden Bodenfunktion erlauben.

Schutzgut Wasser

Durch die geplante bauliche Maßnahme der Erweiterung verringert sich der Anteil der versiegelten potentiellen Vegetationsflächen des Plangebietes. Dadurch und durch die gezielte Versickerung des

Niederschlagswassers der teilversiegelten Verkehrs- und Wegeflächen wird die Rate der Grundwasserneubildung nur unwesentlich gegenüber dem derzeitigen Zustand verschlechtert.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch den weitgehenden Erhalt der durch Sukzession entstandenen Gehölzflächen hat der geplante Eingriff keine dauerhaften Auswirkungen und bewirkt keine Veränderung der Klimafunktion. Die verbleibenden Wirkungen aufgrund von Abgas- und Staubemission ist nur gering.

Schutzgut Flora und Fauna

Der geplante Eingriff in den Bestand der vorhandenen Vegetation wird durch im Grünordnungsplan festgelegte Maßnahmen, die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und festgesetzt wurden ausgeglichen und hat somit keine verbleibende Wirkung.

Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken in Form von Ersatzmaßnahmen sind als zusätzlicher Lebensraum für die Fauna zu betrachten. Sie bieten verschiedenen Vogelarten Nistgelegenheiten sowie Insekten Lebensraum und die Möglichkeit der geschützten Nahrungssuche für Kleintiere.

Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Nutzung wird sich nicht negativ auf das Ortsbild der Stadt Frankfurt (Oder) auswirken. Das derzeit bestehende Gepräge des Ortes wird durch den weitgehenden Erhalt des Grünbestandes nicht verändert, sondern im Gegensatz durch die geplante Eingrünung an den Grundstücksgrenzen aufgewertet.

6.8. Prüfung entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 BGBl I S.2350

Entsprechend dem o.g. Gesetz wurde festgestellt, daß die unteren Schwellenwerte nach Anlage 1 des o.g. Gesetzes nicht erreicht werden.

Das Vorhaben wäre laut Anlage 1 des UVP-Gesetzes (Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben) Punkt 18.7.2 einer Vorprüfung zu unterziehen, wenn die zulässige überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung zwischen 20000m² und 100000m² liegt.

Das Plangebiet umfaßt jedoch insgesamt lediglich 16984m² und davon sind 2215m² überbaubare Grundstücksfläche.

7. BETEILIGUNGEN

Die Raumordnungsbehörde wurde mit Schreiben vom 26.02.2002 über die beabsichtigte Planung informiert. Die eingegangene Stellungnahme ist positiv.

7.1 Bürgerbeteiligung

Die Bürger sind in das Planverfahren durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und im Rahmen der Entwurfsauslegung ordnungsgemäß einbezogen worden.

Die frühe Beteiligung der Bürger fand vom 07.02.-08.04.2002, die Entwurfsauslegung fand vom 04.07.-05.08.2002 in Form der öffentlichen Auslegung statt.

Die im Zuge dieses Offenlegungsverfahrens vorgebrachten Anregungen der Bürger hatten nach Abwägung keine Änderung des Planentwurfes zur Folge.

7.2 Beteiligung der zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Hinweise und Bedenken der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen.

Eine Änderung des Planungsstandes vom 15.05.2002 war nicht erforderlich.

Lediglich eine, das Plangebiet querende unterirdische Versorgungsleitung wurde im Plan mit aufgenommen.

8. FLÄCHENBILANZ

ENTWURFSFLÄCHEN			BESTANDSFLÄCHEN	
0	Geltungsbereich	16.984 m ²		16.984 m ²
	Baufeld	808 m ²	Fliesen	83 m ²
	innere Verkehrserschließung	1.152 m ²	Gebäude	596 m ²
1.1	Bruttobauflächen	1.960 m ²	Wege	940 m ²
				1.619 m ²
1.2	Verkehrsflächen	0 m ²		0 m ²
	Gehölzfläche	7375 m ²		
	Hecke	975 m ²		
	Freizeit- und Erholungswiese	6504 m ²		
1.3	Grünflächen	14.854 m ²		0 m ²
	Fund. Strommast	22 m ²	Fund. Mast	22 m ²
	Pumpe	7 m ²	Schacht	10 m ²
	Zisterne	13 m ²	Pumpe	7 m ²
	Gastank	6 m ²	Abwasser	13 m ²
	Pumpe	7 m ²	Abwasser	98 m ²
	Abwasser	13 m ²		
	Regenwasser	98 m ²		
1.4	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	170 m ²		150 m ²
1.	Siedlungsraum	16.984 m ²	Wiese	7.720 m ²
			Gehölze	7.495 m ²
2.2	Flächen für Wald	0 m ²		15.215 m ²
2.	Freiraum	0 m ²		15.215 m ²

Plangebietsfläche:	1,70 ha
Maßgebende Grundstücksfläche (MGZ):	0,58ha
= Sondergebietsfläche = 5830m ²	
überbarbare Fläche nach GRZ ^{zul} :	0,22 ha
Grünfläche:	1,12 ha

Das bedeutet einen maximal zulässigen Versiegelungsgrad von 12,9% bezogen auf das gesamte Plangebiet.

9. KOSTENEINSCHÄTZUNG

9.1. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Kosten gehen zu Lasten der Vorhabenträger. Die rechtsverbindliche Verpflichtung dazu wurde im Durchführungsvertrag verankert.

9.2. Realisierungskosten

Die Vorhabensträger sind Eigentümer der betrachteten Flächen. Die Gesamtkosten für die Realisierung werden auf ca. 180T€ geschätzt. Der größte Teil der Kosten wird mit Eigenleistungen und Materialspenden abgedeckt werden.

Zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Vorhabenträger wurde vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB abgeschlossen. In ihm wurde die Verpflichtung des Vorhabenträgers verankert, die durch das Vorhaben ausgelösten Kosten für Planung und Erschließung zu übernehmen.

10. Durchführungsvertrag

Zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Vorhabenträger wurde vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs.1 BauGB abgeschlossen. In ihm wird die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme einvernehmlich geregelt.

11. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, BGBl. I S.1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998, BGBl. I S. 2994 zuletzt geändert durch Artikel 205 der Verordnung vom 29. Oktober 2001, BGBl. I S. 2785)

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 25. März 1998, GVBl. I S. 82)

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

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

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

Ende