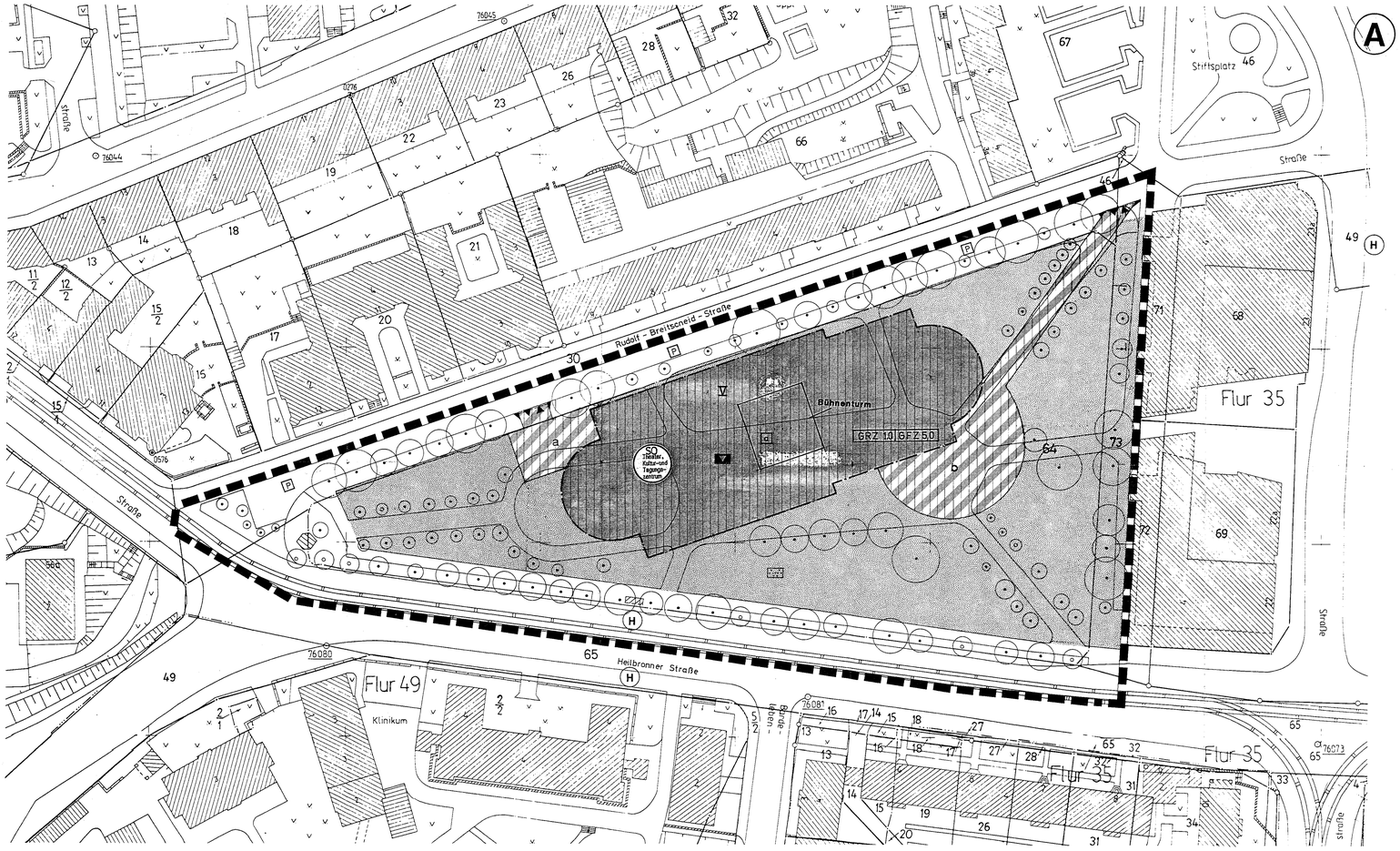
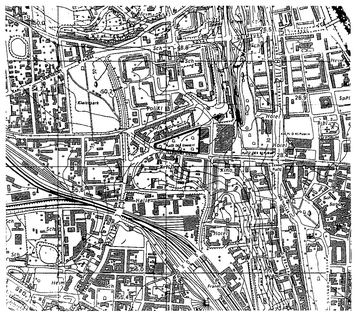


UMGEBUNGSKARTE M. 1 : 10 000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.10.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 18.04.95 bis 03.05.95 durchgeführt worden.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.96 Beschluß Nr. 96/21/653 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 04.09.96 bis 02.05.96 während folgender Zeiten : Montag, Mittwoch und Donnerstag von 9.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr, Dienstag von 9.00 - 18.00 Uhr unf Freitag von 9.00 - 12.00 Uhr nach § 7 Abs. 3 Satz 3 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch i.V. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 27.03.96 durch Aushang gem. Hauptsatzung ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 19.06.96 sowie die geometrische Eindeutigkeit der Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Frankfurt (Oder), den 18.06.1996 Siegel Der Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 06.06.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 06.06.96 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan (Teil C) wurde gebilligt.
   # Beschluß zur Änderung der Satzung vom 05.12.96 (§ 43 BauGB)

   Frankfurt (Oder), den 13.12.1996 Siegel Der Oberbürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.01.1997 Az.: .....
   ~~- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -~~ erteilt.

   Cottbus, den 10.01.1997 Siegel Genehmigungsbehörde

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....., Az.: ..... bestätigt.

    Frankfurt (Oder), den .....

    Siegel Der Oberbürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Frankfurt (Oder), den 12.02.97 Siegel Oberbürgermeister Vorsitzender der Stadtverordneten-versammlung

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.02.97 im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
    Die Satzung ist am 27.02.97 in Kraft getreten.

    Frankfurt (Oder), den 12.02.1997 Siegel Der Oberbürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 2 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

SO — Sonstige Sondergebiete Theater,Kultur- und Tagungszentrum

Mass der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Bau NVO)

V — Zahl der Vollgeschosse

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 2,0 — Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 Bau GB, § 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
a Anlieferung
b Sonderzufahrt für Ehrengäste und für die Feuerwehr

P — Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrt und Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen

Bereich ohne Anschluß an Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 Bau GB)

Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

H — Haltestelle Straßenbahn / Bus

B 1. TEXTLICHE FESTSETZUNG ALLGEMEIN

1.1 Zweckbestimmung

Für das Sondergebiet wird die Zweckbestimmung Theater, Kultur-und Tagungszentrum festgesetzt entsprechend § 11 Abs.2 BauNVO

1.2 Abweichende Bauweise (a)

Innerhalb der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

1.3 Traufhöhen

Die Traufhöhen der Bebauung unmittelbar an der Rudolf-Breitscheid-Straße wird mit max. h = 15,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe für den zurückgesetzten Bühnenturm wird mit max. h = 24,00 m festgesetzt.

1.4 Verkehrsflächen

Abweichend von § 52 Bbg BauO kann auf die Herstellung notwendiger Stellplätze oder Garagen im Plangebiet verzichtet werden.

1.5 Umweltbelange

Im Plangebiet außerhalb der Straßenverkehrsflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Als Beläge sind nur kleinteilige Natursteine, Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrasen zulässig.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Fernwärme als Energieträger für Heizung,Lüftung und Warmwasserbedarf festgesetzt.

2. TEXTLICHE FESTSETZUNG AUS DEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Baumreihen an der Heilbronner Straße (Linden) und der Rudolf-Breitscheid-Straße (Ahorn) sind einschließlich des Pflanzstreifens bzw. der Baumscheiben baumpflegerisch zu sanieren.

2.2 Das Dach des Gebäudes ist mindestens zu 30 % mit einer mind. 15 cm mächtigen Substratschicht zu bedecken und extensiv zu begrünen.

2.3 Im Plangebiet sind auf einer Fläche von 250 m² Stauden zu pflanzen.

2.4 Die zu erhaltenden Bäume im näheren Bereich der Baustelle sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend DIN 18920 bzw. RAS - LG 4 zu schützen.

2.5 Zur Abrundung der Platzgestaltung sind im Bereich des dem Haupteingang des Gebäudes vorgelagerten Platzbereiches ein Halbkreis aus mind. 12 Stück Rotdorn (Crataegus baevigata „Paul's Scarlet") mit StU 18 - 20 cm zu pflanzen.

2.6 Desweiteren sind auf dem Platzbereich 8 Bäume mit einem StU 18 - 20 cm zu pflanzen. Die Art richtet sich nach der jeweiligen schon vorhandenen Baumpflanzung.

Hinweis: Zur Kompensation des erfolgten Eingriffs sind außerhalb des Plangebietes
- die Wiederherstellung des historischen Charakters einer anderen Grünanlage im Stadtgebiet (z.B. Zehmeplatz oder Gertraudenplatz) einschließlich der ökologischen Aufwertung dieser Anlage und
- 79 Baumpflanzungen mit StU 18 - 20 cm erforderlich.
- Die Baumreihe nördlich der Rudolf-Breitscheid-Strasse ist zu erneuern.Dabei muss aufgrund der vorhandenen mikroklimatischen Bedingungen eine andere kleinkronige Baumart verwandet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Sollten bei geplanten Bau.- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden.

STADT FRANKFURT (ODER)
LAND BRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN BP-01-014

„THEATER,KULTUR UND TAGUNGSZENTRUM"

PLATZ DER EINHEIT, FRANKFURT(ODER)

TEIL A - PLANZEICHNUNG **TEIL B** - TEXTLICHE FESTSETZNGEN

BAUHERR: STADT FRANKFURT (ODER)
- HOCHBAUAMT -
HEIMCHENGRUND 12
15234 FRANKFURT (ODER)
TEL.: 0335-55 26 500
FAX: 0335-55 26 599

PLANUNG: ARCHITEKTUR -UND INGENIEURBÜRO
KARSTEN KRESSE
AM EICHENHAIN 53
13465 BERLIN
TEL./FAX: 030-401 80 99

M. 1 : 500 FORMAT: DIN A0 DATUM: ~~MAI~~ 1996
geä. NOV 1996

Begründung zum Bebauungsplan BP-01-014 „Theater, Kultur- und Tagungszentrum“ Platz der Einheit, Frankfurt (Oder)

1. Anlaß der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist als Oberzentrum mit mehr als 80.000 Einwohnern im Osten des Landes Brandenburg Entwicklungsschwerpunkt und Standort bedeutender kultureller Einrichtungen. Ausgehend von den Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung ist es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung, die Stärkung der zentral-örtlichen Funktion neben der wirtschaftlichen Stabilisierung und dem Ausbau als Wissenschafts- und Verwaltungsstandort durch Erhöhung der kulturellen Attraktivität der Stadt und den Erhalt bzw den Ausbau ihrer wesentlichsten Kultureinrichtungen zu erreichen.

Das Kleist-Theater ist eine Einrichtung mit historischer Tradition, das von 1842 - 1945 am Wilhelmplatz, unweit des Platzes der Einheit als Stadt-Theater kultureller Mittelpunkt von Frankfurt (Oder) war. Durch die Kriegszerstörungen wird seit 19945 der Spielbetrieb im ehemaligen Musikheim an der Gerhart-Hauptmann-Straße fortgeführt.
Der durch schlechten baulichen Zustand dieses Komplexes erforderliche hohe Sanierungsaufwand, die ungenügenden funktionellen Gegebenheiten und insbesondere der dezentrale, verkehrsungünstig gelegene Standort veranlaßte 1992 die Stadtverordnetenversammlung, den Beschluß zur Neuerrichtung eines Theaters im Zentrum der Stadt - auf dem Platz der Einheit - zu fassen.

Der Beschlußfassung vorangegangen waren intensive Prüfungen alternativer Standorte in der Innenstadt. In deren Ergebnis wurde der Platz der Einheit als die aus wirtschaftlichen, funktionellen und städtebaulichen Gründen günstigste Variante festgelegt.
Neben der Notwendigkeit, im Stadtzentrum ein Theater zu errichten besteht in Frankfurt (Oder) ein dringender Bedarf an einer Stätte mit vielfachen Nutzungsmöglichkeiten. Diese soll kulturell, wissenschaftlich und wirtschaftlich orientierte Veranstaltungen/Tagungen insbesondere solcher Art ermöglichen, die die innerstädtische Präsenz erfordern und auf die städtische Wirtschaftsstruktur direkten oder indirekt günstigen Einfluß haben können. Dieser Anspruch als Oberzentrum konnte im Gegensatz zu anderen Städten des Landes bisher nicht erfüllt werden.
Die Zielsetzung einer multifunktionalen Nutzung des Gebäudes ist somit begründet in der generellen Zielstellung zur Stärkung des Kultur- und Kongreßstandortes Frankfurt (Oder) und der Entwicklung der Innenstadt als lebensfähiges und attraktives Zentrum.

Mit dem Bebauungsplan werden unter Beteiligung einer breiten Öffentlichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einfügung des Theater, Kultur- und Tagungszentrums in einen zentralen städtischen Platz geschaffen.
Mit ihm soll die Umsetzung des Ergebnisses aus dem 1993/94 durchgeführten internationalen Realisierungswettbewerb vorbereitet und gesichert werden.

...

2. Einordnung des Plangebietes

Der Platz der Einheit liegt am westlichen Rand des Frankfurter Stadtzentrums. Er wurde als ehemaliger Hohenzollernplatz im Stil einer gründerzeitlichen Schmuckanlage zwischen 1905 und 1907 hergestellt.
Im Vorfeld dieser Entscheidung standen bereits damals Diskussionen zu anderweitigen Nutzungsvorstellungen der bis dahin als Tongrube genutzten Fläche, z. B. zur Errichtung eines öffentlichen Gebäudes oder einer Markthalle. Vorrangiges Entscheidungskriterium waren augenscheinlich die Forderungen nach Grün- und Freiflächen als Ausgleich für hohe Überbauungsdichte der früheren Innenstadtbereiche.

Der Platz der Einheit ist Teil des reichen Bestandes der Stadt Frankfurt (Oder) an innerstädtschen Grünanlagen und stellt in Ost-West-Richtung ein Bindeglied zwischen Lennepark im Zentrum und Kleistpark dar, ohne daß ein direkter Zusammenschluß mit diesen Anlagen besteht.
Die bereits historisch gegebene und durch die Neuerrichtung von Bankgebäuden auf der Ostseite des Platzes wiederhergestellte bauliche Umfassung macht ihn im Gegensatz zu den anderen Parkanlagen zu einem städtischen Freiraum mit einer klaren, nahezu symmetrischen Grundgestaltung.
Die Hauptachse über den Platz findet auf der östlichen Seite ihre Fortsetzung in den Passagen zwischen den Bankgebäuden und innerhalb des Kaufhaus-Komplexes. Damit ist eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit vom inneren Zentrum aus gegeben.
Der Platz der Einheit wird südlich tangiert von der Heilbronner Straße als Hauptachse des innerstädtischen Verkehrs und auf der Nordseite begrenzt durch die R.-Breitscheid-Straße als Anliegerstraße. Durch die Straßenbahnhaltestellen in der Heilbronner Straße, Bushaltestellen in zumutbarer Entfernung und durch die Nähe zum Bahnhof der Stadt ist eine sehr gute öffentliche Verkehrserschließung gegeben.
Für den ruhenden Verkehr stehen mit Tiefgaragen und Parkhäusern im Umfeld Angebotsmöglichkeiten zur Verfügung, deren Auslastung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden gering ist.
Der Platz der Einheit stellt somit ein von der Lage und Einordnung in die Stadtstruktur her hervorragend geeignetes Potential zur Errichtung eines Theater, Kultur- und Tagungszentrums dar.

3. Angaben zum Bestand

Der Platz der Einheit ist ein unter Denkmalschutz stehender, begrünter Stadtplatz mit spätgründerzeitlicher Prägung. Er stellt den Hauptbereich des Planungsgebietes dar.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von ca. 1,95 ha. Es wird begrenzt durch die Heilbronner Straße im Süden, die Rudolf-Breitscheid-Straße im Norden und den Komplex der Dresdener Bank/Sparkasse im Osten. Das gesamte Plangebiet mit den Flurstücken 30, 64, 65 und 73 befindet sich im kommunalen Eigentum.

...

Innerhalb der durch die Verkehrsachsen bzw. Gebäude gebildeten Raumstruktur befindet sich die eigentliche dreieckförmige Grünanlage. Diese stellt im wesentlichen noch die 1905/6 angelegte symmetrische Platzform dar, in deren Mitte ein von Bäumen und Sträuchern freigehaltener Innenbereich liegt.
Dieser wird durch kleinkronige Rotdornbäume eingefaßt, welche wiederum an den umgebenden Verkehrsachsen sowie an Einzelstandorten im Ostteil des Platzes durch Lindenbäume begleitet werden. Der Gesamtbestand beträgt 139 Bäume.

Die klare Platzstruktur ist in Teilbereichen durch Verwachsungen von Sträuchern nicht mehr vollständig wahrnehmbar, die wassergebundene Decke müßte erneuert werden.
An der Westseite des Platzes befindet sich ein Kiosk.

Das Plangebiet wird baulich eingefaßt durch 3 - 4 geschossige historische Bebauung im Norden, 5 - 6 geschossige Bebauung durch die Bankgebäude im Osten und Wohngebäude bzw. Gebäude des Klinikums mit 3 - 4 Geschossen im Süden.

Die technische Erschließung ist neben der unter Punkt 2 dargestellten verkehrlichen Erschließung durch alle notwendigen Medien in den umgebenden Verkehrsflächen gegeben.
Der vorhandene Baugrund ist durch die Verfüllung der damaligen Tongrube schlecht tragfähig, so daß Sondermaßnahmen zur Gründungsstabilisierung sowie zur Verhinderung von Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung erforderlich sind.

4. Raumordnung und Landesplanung; überörtliche Fachplanungen

Im Landesentwicklungsplan des Landes Brandenburg (LEP-I-zentralörtliche Gliederung) ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum ausgewiesen. Zudem ist die Stadt gemäß dem Raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration Regionales Entwicklungszentrum des Städtekranzes.
Die bauliche und nutzungsstrukturelle Einordnung eines Theater, Kultur- und Tagungszentrums an einem innerstädtischen Standort entspricht mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Sie folgt dem Ziel der Stärkung der Regionalen Entwicklungszentren und insbesondere der Innenstadt als traditionellem Standort des Handels, der Verwaltung und der Kultur.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt befindet sich noch in der Phase der Aufstellung. Im gegenwärtig vorliegenden Vorentwurf ist auf der Basis des räumlichen Strukturkonzeptes Frankfurt (Oder)/Slubice die Einordnung einer Kultureinrichtung (Theater, Kultur- und Tagungszentrum) auf dem Platz der Einheit dargestellt. Die verbleibende Platzfläche behält den Charakter einer öffentlichen Grünfläche.

...

6. Planinhalt

Der Bebauungsplan wurde auf der Basis des Entwurfs des 1. Preisträgers zum internationalen Realisierungswettbewerb entwickelt. Er geht von der Einordnung eines langgestreckten Einzelbaukörpers für das Theater, Kultur- und Tagungszentrum an der Nordseite des Platzes, entlang der R.-Breitscheid-Straße, aus.
Mit dieser Lösung können ca. 70% der Platzfläche erhalten bleiben, wenngleich sich der Charakter der bislang gründerzeitlichen Anlage zu einem begrünten „Theaterplatz" mit teilweise veränderter Gestaltung wandelt.

Der Baukörper des Theater, Kultur- und Tagungszentrums ist als kompakte Anlage mit abgerundeten Giebelseiten vorgesehen, der gestalterischen Bezug auf die bisherige Form der inneren Platzgestaltung aufnimmt. Die Traufhöhen entsprechen der umliegenden Bebauung. Das Gebäude wird überragt vom kubischen Bühnenturm als dominantem Gestaltungselement. Die Lage des Haupteinganges nimmt Bezug auf die zentrale Fußgängerachse aus Richtung Stadtzentrum im Schnittpunkt diagonaler Verbindungsachsen. Die Anlieferung erfolgt von der R.-Breitscheid-Straße aus.
Veränderungen der äußeren Platzstruktur, der straßenbegleitenden Baumreihen und der Verkehrsanlagen am Rande des Plangebietes sind nicht vorgesehen.

7. Begründung von Festsetzungen des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Problematik der Einordnung eines Theater, Kultur- und Tagungszentrums in eine öffentliche Grün- und Freifläche erforderte eine eindeutige Zweckbestimmung nach der Art der baulichen Nutzung, um die den Eingriff in eine denkmalgeschützte Grünanlge (s. Punkt 8.1) aufwiegenden Ziele dauerhaft zu fixieren. So wurde die Plangebietsfläche insgesamt als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Theater, Kultur- und Tagungszentrum gemäß § 11, Absatz 2 Baunutzunsverordnung festgesetzt.
Die außerhalb der überbaubaren Fläche verbleibenden Bereiche des Plangebietes werden überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, um den Erhalt wesentlicher Teile der Platzanlage und Ausgleichsflächen für die teilweise Kompensation des Eingriffs zu sichern (s. Punkt 8.2).
Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer festgesetzten GRZ von 1,0 und einer GFZ von 5,0 wesentlich über den Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17, Absatz 1 Baunutzungsverordnung (0,8 bzw. 2,4).
Dies ist vor allem darin begründet, daß nur die reine Gebäudefläche als Berechnungsgrundlage dienen kann, da nahezu alle Freiflächen des Grundstückes als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden müssen.
Dabei werden die Bedingungen für die Überschreitung gemäß § 17, Absatz 2 Baunutzungsverordnung vollinhaltlich erfüllt. Insbesondere können durch die Einordnung in einen größeren Freiraum keine Beeinträchtigungen von benachbarter Bebauung entstehen. Für die Wohngebäude nördlich der R.-Breitscheid-Straße ist durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe für das Theatergebäude die notwendige Besonnung bzw. Belichtung gesichert.

7.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22, Absatz 4 Baunutzungsverordnung mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt, um sowohl der solitären Einzelstellung des Baukörpers, als auch seiner erforderlichen Dimension zu entsprechen. Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung entstehen nicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze definiert, die im wesentlichen auf den Entwurf des 1. Preisträgers des Realisierungswettbewerbes orientiert. Sie ist zum Schutz und zur Erhaltung wesentlicher Teile der vorhandenen Grünanlagen eng gefaßt und zwingt damit zu einer kompakten baukörperlichen Lösung.

7.3 Verkehrsflächen

Die im Randbereich des Planungsgebietes vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht verändert.
Zur Anlieferung, Vorfahrt und Feuerwehrzufahrt für das Gebäude des Theater, Kultur- und Tagungszentrums werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, die von der R.-Breitscheid-Straße aus in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind.

7.4 Ruhender Verkehr

Die vorgenannten Begründungen zur Standortwahl des Theater, Kultur- und Tagungszentrums sowie die infrastrukturelle und verkehrstechnische Lagegunst, insbesondere bezogen auf die Erreichbarkeit durch den öffentlichen Personennahverkehr, lassen Sonderregelungen gemäß § 89, Absatz 3 Brandenburgischen Bauordnung in Form eines Verzichts auf die Herstellung neuer Stellplatzanlagen zu.
Begründet ist dies einerseits in dem Bestreben, zusätzliche Verkehrsbelastungen sowohl von der Platzanlage, als auch von den umgebenden Straßenzügem fernzuhalten und andererseits in einem im direkten Umfeld bzw. in zumutbarer Entfernung vorhandenen Angebot öffentlich nutzbarer Parkierungsanlagen.
Dies betrifft insbesondere die zweiebnige Tiefgarage im unmittelbar benachbarten Gebäude der Sparkasse bzw. der Dresdener Bank, deren öffentliche Nutzung zwischen Stadt und Gebäudeeigner ausdrücklich per Vertrag geregelt ist. Diese Anlage verfügt über eine Kapazität von 160 Stellplätzen, wovon aufgrund der geringen Auslastung ca. 120 Plätze ständig für das Theater, Kultur- und Tagungszentrum zur Verfügung stehen, so daß dessen Bedarf (ca. 110 Stellplätze bei 550 Sitzplätzen) allein mit dieser Anlage gedeckt werden kann.
Bei einem eventuell erhöhten Bedarf z. B. bei Kongressen bestehen zusätzliche Reserven in weiteren Parkierungsanlagen des Stadtzentrums wie Oderturm (Gesamtkapazität 84 Plätze), Zehmeplatz (140 Plätze) sowie im geplanten Komplex „Lenné-Passagen“ (250 Plätze).
Laut Erhebung verfügen auch alle öffentlichen Stellplätze im Stadtzentrum einschließlich des Brunnenplatzes (250 Plätze, davon 50 geplant) über Reserven, die z. B. mittels eines speziellen Kongreßtickets genutzt werden können.

Darüberhinaus begründet sich die Festsetzung in den technischen Erfordernissen des Baukörpers, der durch notwendige Bühnentechnik, Kellerräume und komplizierte Gründungsbedingungen keine Stellplatzanlagen innerhalb der Baugrenze (unter oder über dem Gebäudekomplex) mit vertretbarem Aufwand zuläßt.

7.5 Erschließung

Die technische Erschließung erfolgt über Anschlüsse an die in den öffentlichen Verkehrsflächen am Rande des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe vorhandenen Versorgungssysteme. Als Energieträger für Heizung, Lüftung und Warmwasserbedarf ist nach geltender Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) Fernwärme anzuwenden, für die aufgrund der in der R.-Breitscheid-Straße vorhandenen Anbindepunkte ein Anschluß- bzw. Benutzungszwang besteht.

7.6 Festsetzungen zur Grünordnung

Die Festsetzungen Nr. 2.1 - 2.6 entsprechen den Forderungen des Grünordnungsplanes und dienen

- dem Ersatz von Eingriffen in das historische Stadtbild (gründerzeitliche Grünanlage)
- der langfristigen Sicherung von Grünflächen im innerstädtischen Bereich
- der Minderung und dem Ausgleich des Eingriffs in bezug auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (2.2)
- der Verbesserung der lokalklimatischen Situation und der Verzögerung des Regenwasserabflusses (2.2)
- einem möglichst zeitgleichen Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild.

Innerhalb des Plangebietes ist ein nur teilweiser Ersatz des Eingriffs in Natur- und Landschaft möglich (s. Punkt 8.2). Dies ist durch die Größe der zur Verfügung stehenden Grünflächen, ihren bereits vorhandenen Bestand auch an Großgehölzen und die Zielsetzung einer vielfältigen Zwecken dienenden Grünanlage um ein multikulturelles Gebäude unumgänglich.

...

8. Abwägung gegenüber Belangen anderer gesetzlicher Vorschriften

8.1 Denkmalschutz

Der Platz der Einheit wurde nach Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 08.12.93 unter der Nr. 157 als „gärtnerisch gestaltete Grünanlage, 1905 M. Lange (früher Hohenzollernplatz)" in die Denkmalliste der Stadt Frankfurt (Oder) eingetragen. Die Denkmalwürdigkeit der Anlage begründet sich im Wesentlichen auf die erhaltene gründerzeitliche Grundstruktur der Platzanlage als typischem Stadtplatz mit besonderer gartengeschichtlicher Bedeutung. Sie wird geprägt durch die Gestaltung des komplizierten Platzgrundrisses mit annähernd symmetrischen Wegführungen und durch noch aus der Entstehungszeit erhaltenenBaumbestand.

Die Errichtung des Theater, Kultur- und Tagungszentrums auf dem Platz der Einheit ist im Ergebnis der unter Punkt 1 dargestellten Standortuntersuchungen in Abwägung der Belange des Denkmalschutzes vorgesehen, da das öffentliche Interesse an einem derartigen Neubau im Zentrum der Stadt höher bewertet wird, als der Erhalt des Denkmalstatus der Anlage, deren Wert als Grün- und Freianlage nicht beseitigt, sondern nur eingeschränkt wird.
Der Denkmalwert der Platzanlage im Sinne der historischen gartenkünstlerischen Gestaltung wird trotz der Komprimierung des Baukörpers und seiner Einordnung an eine Stelle, die die geringsten Eingriffe in die Grünsubstanz und das äußere Erscheinungsbild des Platzes bewirkt, unbestritten erheblich beeinträchtigt.
Diese Beeinträchtigung wird durch das Landesamt für Denkmalpflege als Zerstörung des Denkmals im Sinne des § 15 Denkmalschutzgesetz gewertet und bedarf gemäß § 15, Absatz 4 nach der erfolgten Abwägung der Belange des Denkmalschutzes im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nach dem Baugesetzbuch des Einvernehmens der unteren Denkmalschutzbehörde mit der Denkmalfachbehörde im Verlauf des Bebauungsplangenehmigungsverfahrens.
Ein entsprechendes Ersuchen an die Denkmalfachbehörde zur Herstellung des Einvernehmens erfolgte mit Schreiben vom 18.09.1996.
Soweit dieses voraussichtlich nicht hergestellt wird, ist eine Entscheidung des Ministers für Wissenschaft, Forschung und Kultur als oberster Denkmalschutzbehörde im Bebauungsplangenehmigungsverfahren erforderlich. Diese wurde mit Schreiben des Ministers vom 17.05.1993 und 21.08.1996 im Sinne einer „Zustimmung zur Errichtung des Theaterneubaus auf dem Platz der Einheit" in Aussicht gestellt.
Die Einordnung des Gebäudekomplexes ist so vorgesehen, daß unter Erhalt großer Teile der vorhandenen Grünsubstanz, insbesondere der äußeren raumbildenden Baumreihen, eine neue Gestaltung als begrünter Stadtplatz möglich wird. Dieser soll eine Synthese von moderner Architektur und Gartenkunst herstellen, welche den öffentlichen Wert der Gesamtanlage erhöht.
Durch Einflußnahme auf die Gestaltung des Baukörpers wird Rücksicht auf die in der Umgebung vorhandene und teilweise unter Denkmalschutz stehende Bebauung genommen.

...

8.2 Natur- und Landschaftsschutz

Durch die Errichtung des Theater, Kultur- und Tagungszentrums wird ein Eingriff in Natur und Landschaft in Form der teilweisen Bebauung und Reduzierung einer öffentlichen Grünfläche vorgenommen. Diese wurde im Grünordnungsplan bewertet. Es wurde festgestellt, daß der Wert der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Vegetation beeinträchtigt bzw. insbesondere das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt wird.

Der Grünordnungsplan weist Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, zum Ausgleich und Ersatz des Eingriffs aus. Diese wurden als textliche Festsetzungen Nr. 2.1 - 2.6 in den Bebauungsplan aufgenommen.
Der vollständige Ausgleich kann bei den Schutzgütern Boden und Wasser, Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild innerhalb des Plangebietes nicht erreicht werden. In Abwägung dieser Belange gegenüber dem öffentlichen Interesse der Neuerrichtung einer wichtigen Kulturstätte in der Innenstadt wird auf die Festsetzung des vollständigen Ausgleichs bzw. des parallelen Ersatzes an Standorten außerhalb des Plangebietes verzichtet. Dies ist bbegründet in dem in Frankfurt (Oder) auch im Stadtzentrum vorhandenen Potential an qualitätsvollen Grün- und Freiflächen, von denen sich insbesondere der Kleistpark und der Lennépark in unmittelbarer Nähe zum Gebiet befinden und in den Vorhaben der Stadt, zeitleich bzw. nach der Platzumgestaltung, die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen umzusetzen:

- Pflegemaßnahmen und Ersatz von Bäumen auf der Nordseite der Rudolf-Breitscheid-Straße (öffentliche Verkehrsfläche)

- Entsiegelung und Restaurierung einer öffentlichen Platzfläche (Zehmeplatz)

- Neupflanzung von 79 Bäumen oder Baumpflegemaßnahmen an noch festzulegenden Standorten.

9. Auswirkungen der Planung

Mit der Errichtung des Theater, Kultur- und Tagungszentrums auf dem Platz der Einheit wird ein wesentliches Stück der funktionellen Aufwertung des Stadtzentrums verwirklicht, das zur weiteren Stärkung der Innenstadtfunktion beiträgt. In Ergänzung der vorhandenen bzw. im Bau befindlichen Handels- und Dienstleistungskomplexe soll in Anlehnung an die historische Situation das Theater als multifunktionale Veranstaltungsstätte wieder einen angemessenen und exponierten Standort erhalten.
In der Standortentscheidung drückt sich die Zielstellung der Stadt aus, ihren Bewohnern und Gästen zunehmend bessere Wohn- und Lebensqualität zu bieten und damit Standortanreize zu schaffen, welche die Probleme der dezentralen Lage der Stadt und ihrer wirtschaftlichen Situation ausgleichen.

Die Auswirkungen der Planung auf den Denkmalschutz der Platzanlage und den Natur- und Landschaftsschutz wurden unter Punkt 8.1/8.2 behandelt.

...

Trotz des Eingriffs in die Platzanlage wird mit dem in moderner Form gestalteten Gebäudekomplex und einer Neugestaltung des Platzinnenbereiches ein stadtbildprägendes Gesamtensemble entstehen, das sich in die städtebauliche Grundkonzeption der zentralen Räume im Stadtzentrum einfügt.
Die Beeinträchtigung der jetzigen Aufenthaltsqualität des Platzes im Sinne von Ruhe und Erholung wird ausgeglichen durch das Erlebnisangebot der neuen Einrichtung in Kombination mit dem Grün- und Freiraum.
Beeinträchtigungen der vorhandenen Bebauung im Sinne von Belichtung, Besonnung bzw. Klima werden vermieden.

Ausreichender Lärmschutz wird durch den Verzicht auf neue Stellplatzangebote, durch die Orientierung auf den öffentlichen Nahverkehr bzw. die fußläufige Erreichbarkeit und durch die Gebäudeorientierung (Lage des Haupteinganges) erreicht.
Mit der durch das Parkleitsystem gegebenen Orientierung des motorisierten Individualverkehrs auf die unter Punkt 7.4 genannten Stellplatzangebote werden nur geringe Auswirkungen auf die Wohnbebauung der Umgebung erwartet, die durch zusätzliche verkehrsorganisatorische Maßnahmen weiter minimiert werden können.
Beeinträchtigungen der Grundwassersituation und der Standsicherheit umgebender Bauten werden durch geeignete technische Sonderlösungen (Pfahlgründung, ausreichender Baugrubenverbau u. a.) vermieden.

Der Neubau der multifunktionalen Einrichtung bindet erhebliche Baukapazitäten in der Phase der Errichtung und dienst somit auch der Arbeitsplatzerhaltung in der Stadt und der Region. Mit der Fertigstellung wird ein erweitertes Arbeitsplatzangebot auch durch tertiäre Einrichtungen entstehen.

10. Flächen und Kostenangaben

- Fläche des Plangebietes	19.442 qm
- Grundstücksfläche	12.885 qm
- bebaubare Fläche	3.932 qm
- Grünflächen- und Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	8.953 qm

- Kosten für Gebäudekomplex (entspr. HU-Bau)	69.840.000,- DM
- Kosten für Grün- und Freianlagen einschließl. Ausgleichsmaßnahmen	982.000,- DM

...

ANLAGE

11. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Voraussetzung für die Realisierung der Planung sind:

- die Aufhebung des Denkmalstatus auf dem Platz der Einheit bzw. die Herstellung des Einvernehmens mit den Denkmalschutzbehörden im Bebauungsplangenehmigungsverfahren (s. Punkt 8.1)

- die finanzielle Sicherstellung durch Bewilligung der beantragten Fördermittel.

Dafür sind durch die Stadt die erforderlichen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und Betreibungskonzepte zu erarbeiten.