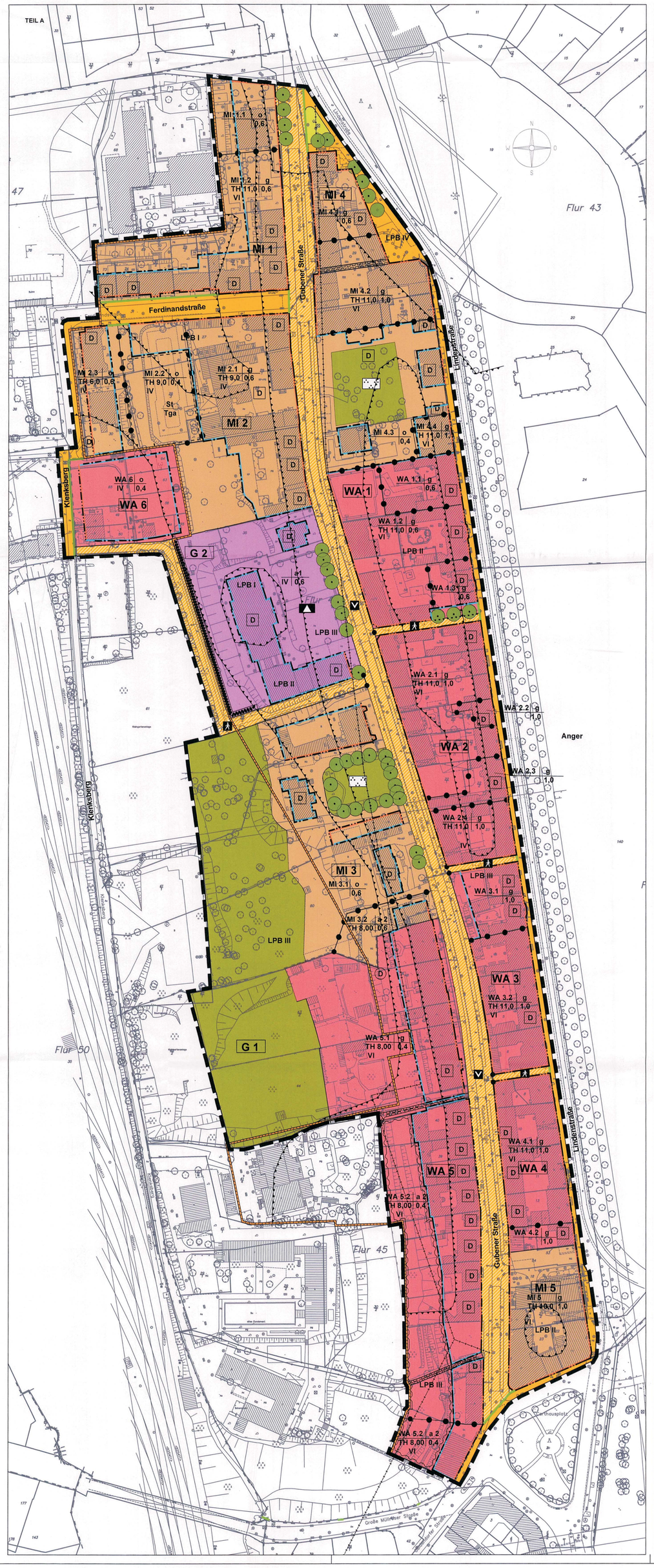
TEIL A



TEIL B - ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§4 und 6 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (fortlaufend nummeriert)
MI — Mischgebiet (fortlaufend nummeriert)

Baugebiet	Bauweise
TH, Vollgeschosse	GRZ

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 - 20 BauNVO)

TH 8,0 — (Bsp.) Mindesttraufhöhe in m über Gehweg
III — (Bsp.) Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1.0 — (Bsp.) Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

o - offene Bauweise
g - geschlossene Bauweise
a - abweichende Bauweise

Baulinie
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf
(§9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

Schule

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung

Fußgängerbereich
verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdische Mischwasserleitung

7. Grünflächen

private Grünfläche
öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung

Parkanlage

8. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

LPB II — Lärmpegelbereiche I - IV

9. Anpflanzungen von Bäumen und die Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Bäumen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

10. Regelungen für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 2-4 BbgDSchG)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Denkmalbereich Gubener Vorstadt), die dem Denkmalschutz unterliegen
D — Einzeldenkmale (unbewegl. Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze
Tga — Tiefgaragen

Mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzungen der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

12. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Abwasserleitung

Teil B / textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2 bis 6, 8 sowie §§4 und 6 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in §4 Abs.3 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (MI) sind die in §6 Abs.2 Nr.6 bis 8 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nicht zulässig.

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 Satz 3 und §22 und 23 BauNVO)

2.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) wird eine abweichende Bauweise a1 als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m festgesetzt.

2.2 Als abweichende Bauweise a2 wird eine halboffene Bauweise festgesetzt.

2.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 4 und der Mischgebiete MI 1 bis 4 ist ein Vortreten von Balkonen, Veranden und Terrassen vor die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

2.4 Im Mischgebiet MI 2.2
- ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgaragen zulässig.
- sind Nebenanlagen nach §14 Baunutzungsverordnung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur zulässig, sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt.

2.5 Im festgesetzten Bereich sind Nebenanlagen nach §14 Baunutzungsverordnung unzulässig.

3. **Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr.11 sowie §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §6 Abs.6 i.V.m. §3 BbgStrG)

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

3.2 Die verkehrliche Nutzung der nördlichsten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zwischen der Lindenstraße und der Gubener Straße als Zufahrt ist nur durch die Anlieger der Gubener Straße 35a und der Lindenstraße 20 zulässig.

4. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Es wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsplätzen in ihrer Ausrichtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schalldämmmaß gem. Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" aufweisen.

6. **Festsetzungen zur Grünordnung** (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

6.1 Im Bereich der Flächen G1 ist sicherzustellen, dass je angefangene 200 m² private Grünfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 1 Obsthochstamm vorhanden ist.

6.2 Auf der Fläche G2 Erhaltung bzw. Anpflanzung einer Baumreihe mit einem mittleren Baumabstand von ca. 8 bis 10 m und großkronigen Bäumen der Arten Spitzahorn (Acer platanoides) oder Stieleiche (Quercus robur) der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang.

6.3 Ab einer Stellplatzanzahl von 5 zusammenhängenden Kfz.- Stellplätzen ist je 4 ebenerdige Stellflächen auf privaten Grundstücken im räumlichen Zusammenhang mit den Stellflächen ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumgang von mindestens 12-14 cm. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Kfz.- Stellflächen direkt an einen mindestens 2 m breiten Gehölzstreifen grenzen.

7. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBauO)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird an den Quergassen zwischen Gubener Straße und Lindenstraße (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen den allgemeinen Wohngebieten WA 1-4) auf das tatsächliche, im Bebauungsplan festgelegte Maß zwischen den Baulinien bzw. zwischen Baulinie und Baugrenze festgesetzt.

8. **Hinweise**

8.1 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gubener Straße / Lindenstraße".

8.2 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gubener Straße und Lindenstraße.

8.3 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt.

8.4 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt.

8.5 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die öffentliche Fernwärmeversorgung.

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

8.7 Große Teile des Plangebietes betreffen das geschützte Bodendenkmal „eisenzeitliches und mittelalterliches Gräberfeld und Siedlung" (Übersichtsplan siehe Begründung).
Vor der Realisierung von Vorhaben, müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.
- Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m. §3 Abs.1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (zB. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§9 Abs.3 und 4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs.1 BbgDSchG).
- Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Zu beachten ist die „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Unterschutzstellung des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt (Denkmalbereich Gubener Vorstadt)"

8.8 Im Plangebiet sind Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen festgestellt worden, was auf das Vorhandensein geeigneter Nist-, Brut- und Lebensstätten schließen lässt. Zur Erhaltung der Bestände, deren Nist-, Brut- und Lebensstätten gem. BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird darauf hingewiesen, geeignete Nist-, Brut- und Lebensstätten für die genannten Artengruppen bei Neubau, Rekonstruktion oder Instandsetzung von Gebäuden im Plangebiet zu ermöglichen bzw. zu schaffen. Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde verfügbar.

8.9 „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB)" – s. Amtsblatt Nr.6 vom 30. Juni 2004

8.10 „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und ihre Benutzung im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt (Oder)" – s. Amtsblatt Nr.8 vom 08.September 2004

Verfahrensvermerke:

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand:28.09.2007) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 24.06.08 — Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 18.07.2008 — Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 06.02.2008 bis zum 07.01.2008 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 27.02.2006 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 18.07.2008 — Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 15 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137; zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002, BGBl. I S. 2850) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt am 15.03.2008

Frankfurt (Oder), den 18.07.2008 — Siegel Unterschrift

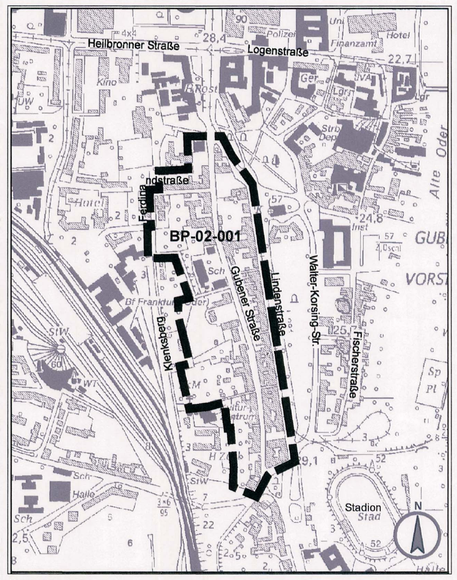
5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.03.2008 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 23.07.2008 — M. Patzelt, Siegel Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 30.07.2008 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 30.07.2008 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 30.07.2008 — Siegel Unterschrift

Übersichtsplan:



Vermessung:
Lage- und Höhenplan vom 25.08.2003 Hersteller: Katasteramt Datum der letzten Aktualisierung: 29.09.2007
Höhenbezugssystem: DHHN 92, Amtliches Lagebezugssystem: ETRS89

Frankfurt (ODER) Kleiststadt

STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BP-02-001
"Gubener Straße / Lindenstraße"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 43, 44, 45, 46, 47, 50, 51
Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

0 — 50 — 100 — 150 m

Maßstab: 1 : 1000 **Stand: 04.04.2008**

Planverfasser: **Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt**

Grünordnungs- und Umweltplanung: **Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung U. Krauter, Treplin**

Bebauungsplan BP -02 -001 "Gubener Straße/ Lindenstraße"
Begründung zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Stadt Frankfurt (Oder)
Bauamt
Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau

16.04.2008

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 4
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes ... 4
2.1. Abgrenzung, Verkleinerung des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse ... 4
2.2. Entwicklung des Gebietes ... 5
2.3. Topographie ... 5
2.4. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen ... 5
2.5. Grundstücks- und Gebäudenutzung ... 6
2.6. Verkehrserschließung ... 6
2.7. Technische Infrastruktur ... 7
2.8. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation ... 7
2.9. Altlasten ... 7
2.10. Sonstige Nutzungseinschränkungen ... 7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung ... 7
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 7
3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen ... 7
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 8
5. Planinhalt ... 8
5.1. Städtebauliches Konzept ... 8
5.1.1. Bebauung und Nutzung ... 8
5.1.2. Verkehrserschließung ... 9
5.1.3. Technische Infrastruktur ... 10
5.1.4. Soziale Infrastruktur ... 10
5.1.5. Freiflächenplanung ... 10
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 10
5.2.1. Art der baulichen Nutzung ... 10
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung ... 11
5.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien ... 13
5.2.4. Flächen für Stellplätze ... 15
5.2.5. Flächen für den Gemeinbedarf ... 15
5.2.6. Verkehrsflächen ... 15
5.2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ... 16
5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 16
5.2.9. Immissionsschutz ... 16
5.2.10. Festsetzungen zur Grünordnung ... 18
5.2.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 19
5.2.12. Nachrichtliche Übernahmen ... 19
5.2.13. Hinweise ohne Festsetzungscharakter ... 20
5.3. Umweltbericht ... 21
5.3.1. Beschreibung der Festsetzungen ... 21
5.3.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens ... 24
5.3.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen ... 29
5.3.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ... 29
5.3.5. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten ... 30

5.3.6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 30
5.3.7. allgemein verständliche Zusammenfassung 31

6. Verfahren und Abwägung 31

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß §3 Baugesetzbuch..... 32

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch..... 33

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 46

8. Flächenbilanz 48

9. Rechtsgrundlagen 48

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes „Gubener Straße/ Lindenstraße“ am 23.05.1991 und dem Erweiterungsbeschluss vom 95.06.1997 wurden die allgemeinen Ziele der Sanierung sowie ein Flächennutzungskonzept durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigt, welche seitdem die Grundlage aller sanierungsrechtlichen Entscheidungen im Gebiet sind. Dazu gehört auch die Satzung über die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gubener Straße und Lindenstraße (Gestaltungssatzung) in der Fassung der amtlichen Bekanntmachung vom 29.03.1995.
Die fortschreitende Sanierung des Gebietes durch den gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln erfordert nunmehr konkrete planungsrechtliche Festsetzungen insbesondere für die in den Vordergrund rückende Neubebauung von Baulücken und Brachflächen sowie für angrenzende Randbereiche.
Da das Sanierungsrecht nach Durchführung der Sanierung aufgehoben werden muss und somit zeitlich begrenzt ist, können mittels eines Bebauungsplanes hingegen dauerhaft die angestrebten Sanierungsziele – auch über die Förderung bei Einzelmaßnahmen hinaus - gesichert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung, Verkleinerung des Geltungsbereiches und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-02-001 „Gubener Straße/ Lindenstraße“ erstreckt sich vom Carthausplatz im Süden über die Lindenstraße bis zur Einmündung der Gubener Straße im Norden. Im Nordwesten bildet der angrenzende Bebauungsplan BP-02-002 „Bahnhofsberg“ die Grenze und im Westen weitestgehend die Grundstücksgrenzen der Grundstücke des Gubener Straße. Die Bebauung der Straße Ferdinandstraße, sowie die nördliche Bebauung der Straße Klenksberg ist Bestandteil des Geltungsbereiches.
Das Bebauungsplangebiet setzt sich somit aus einen überwiegendem Teil der Sanierungsgebietes „Gubener Straße/ Lindenstraße“, aus einem Teilbereich des ehemaligen Untersuchungsgebietes Ferdinandstraße und einem angrenzenden unbeplanten Bereich an der Straße Klenksberg zusammen. Er hat insgesamt eine Größe von ca. 12,34 ha.
Während der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde, auf Grund der unklaren Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich der Bahnflächen die eine endgültige Entscheidung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zulassen, eine Verkleinerung des Geltungsbereiches gegenüber dem des Aufstellungsbeschlusses vorgenommen. Nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches sind nun die Grundstücke des ehemaligen Zollhofes, das „Haus am Berg“ sowie der entsprechende Bereich der Straße Klenksberg.

Das Bebauungsplangebiet umfasst die in Folgenden aufgeführten Grundstücke und Grundstücksteile:

Flur	Flurstück	Eigentümer
43	27– 31, 37	privat
	38 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
44	141 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
45	1-6, 8- 13, 15, 17-20, 21/1, 21/2, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40, 41/4 tlw., 43/1, 43/2, 44- 50, 52	privat
	7, 16, 28, 36, 51	Stadt Frankfurt (Oder)
	33	Bundesrepublik Deutschland

46	1, 3- 8, 9/1, 9/2, 10/1, 10/2, 14- 19, 20/1, 20/2, 21/1, 21/2, 22/1, 22/2, 23, 24, 27, 28, 29/1, 29/3, 29/4, 30 ,33, 35, 41/2, 44, 45, 46, 47- 51, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 62 tlw.	privat
	13, 25, 26, 34, 36, 37/2	Stadt Frankfurt (Oder)
47	21/2; 21/4 tlw., 27,28/2, 28/4, 29/2, 30/2, 56, 57, 61, 62, 69, 70	privat
	24 tlw., 31 tlw., 55 tlw., 58	Stadt Frankfurt (Oder)
50	41	Stadt Frankfurt (Oder)
51	1 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)

Stand: Oktober 2005

2.2. Entwicklung des Gebietes

Die Baugeschichte der Gubener Vorstadt ist noch heute an der vorhandenen Bausubstanz ablesbar.
Im 17.Jahrhundert war das Gebiet zwischen Anger und Gubener Straße nur mit wenigen einfachen und niedrigen Häusern, Ställen und Scheunen bebaut. Auf den Höhen der Gubener Straße befanden sich Obst- und Weinberge.
Im Jahre 1679 wurde der Anger, als einst vor den Toren der Stadt gelegene Anlage mit 4 Reihen Linden bepflanzt.
Anfang des 18.Jahrhunderts entdeckten wohlhabende Frankfurter Bürger den Reiz dieser Gegend, um dort zunächst ihren zweiten Wohnsitz zu errichten. So entstand die erste planmäßige Bebauung. Ab 1740 finden sich dann Namen von bekannten Kaufleuten und wohlhabenden Bürgern als Grundstücksbesitzer in den Akten. Bis zum Anfang des 19.Jahrhunderts standen etwa 22 ein- und zweigeschossige Gebäude in offener, landhausartiger Bauweise auf diesem Gelände. Zunehmender Wohlstand, aber auch die Zunahme der Bevölkerung veranlasste die Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke weiter zu bebauen. Es wurde aufgestockt, Seitenflügel und Hinterhäuser errichtet, die Häuser wuchsen zusammen. Handel, Handwerk und Gewerbe ließen sich in der Lindenstraße nieder.
Die Bebauung der Gubener Straße ist im Wesentlichen um die Wende des 19.Jahrhunderts mit den für diese Zeit typischen Gründerzeithäusern entstanden.
Die Lindenstraße ist einseitig auf der Westseite bebaut, auf der Ostseite erstreckt sich der gestaltete Anger entlang der 4- reihigen Lindenreihe, im Norden stehen die Gertraudenkirche, welche im 19. Jahrhundert an diese Stelle neu errichtet wurde, und die Kießlingwohnanlage, die im 18. Jahrhundert auf Betreiben der Eisenbahn an dieser Stelle errichtet wurde.
Während des zweiten Weltkrieges büßte dieses Gebiet einige historisch wertvolle Bausubstanz ein, bildet aber doch mit seinen verschiedenen Baustilen vom Barock, Klassizismus, Jugendstil und der Gründerzeit ein einmaliges Flächendenkmal der Frankfurter Baugeschichte.

2.3. Topographie

Das Gelände ist in Nord- Süd Richtung relativ eben. Es steigt von Osten nach Westen erst leicht (um ca. 2 – 5 m von der Lindenstraße bis hinter die Bebauung der Gubener Straße), westlich der Gubener Straße bis zum Klenksberg stark (um ca. 25 m), an.

2.4. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die historische Bausubstanz ist weitgehend straßenbegleitend errichtet und bildet so eindeutige Raumkanten. Außerhalb der Seiten- und Hinterhäuser sind in vielen Bereichen noch untergeordnete Nebenanlagen vorhanden.

2.5. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Im Bestand ist ein Nutzungsmix vorhanden. Etabliert haben sich im Plangebiet:

Klenksberg keine gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen, Wohnen in Einfamilienwohnhäusern

Ferdinandstraße nördliche Seite

Chirotherapie, Friseur und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Ferdinandstraße östliche und südliche Seite

kommerzieller Parkplatz, pro familia, DB- Gesundheitszentrum, Allgemein- und Betriebsmedizin, Zahnarzt, Verlag und Werbeagentur und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Gubener Straße westliche Seite Nr.1- 16

Kosmetik, Allgemeinarzt, Studentenwohnheim, Ingenieurbüro, Versicherungen, Grundstücksgesellschaft, Steuerberater, Zahnarzt, Kiefer- Mund und Gesichtschirurgie, Rechtsanwalt und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Gubener Straße westliche Seite Nr.16a- 23d Immobilienbüro, Insolvenzverwaltung, Rechtsanwälte, Physiotherapie, Krankenkasse und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Gubener Straße östliche Seite Computer- Service und Graphikgeschäft, Textilverkauf, Bistro, Sicherheits- und Ermittlungsdienst, Malerfachbetrieb, Lohnsteuerhilfe e.V., Freikirche und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Carthausplatz Rechtsanwalt, Versicherung, Kreditmanager, Neurologie- und Psychiatrie, Hausverwaltung einer Baufirma, Suchservice, Dolmetscher- und Übersetzungsservice, Existenzgründungsberatung, Patentanwalt, Bauindustrieverband Berlin- Brandenburg e.V. und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Lindenstraße westliche Seite Junge Gemeinde, Computerläden und -systeme, Kopierservice, evangelisch- baptistische Freikirche, Friseur, Rechtsanwälte, Büros für Zwangsverwaltung, Dienstleistungsservice, Immobilien, Computergraphik und –druckerei, Malerfachbetrieb, Mediation, Elektro, Institut für Sprachen und Wirtschaft, Gesellschaft für berufliche Bildung sowie Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Lindenpassage mit Physiotherapie, Bäcker, Blumenladen, Braut- und Festmoden, Hotel und Restaurant und Wohnen in Mehrfamilienhäusern

Derzeit sind alle gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen nicht störend. Ein Potenzial besteht allerdings in den alten Fabrikgebäuden der Gubener Straße 6 und 7.

Überschreitungen zulässiger Lärmemissionen erfolgen durch derzeitige Nutzungen nicht.

2.6. Verkehrserschließung

Im Plangebiet sind ausreichend Erschließungsanlagen vorhanden. Im Einzelnen befinden sie sich in folgendem Zustand:

Lindenstraße

Die Lindenstraße ist einseitig auf der Westseite bebaut, auf der Ostseite erstreckt sich der gestaltete Anger entlang der 4- reihigen Lindenreihe, im Norden stehen die Gertraudenkirche, und die Kießlingwohnanlage.

Gubener Straße

Die Gubener Straße wurde 1997/ 98 saniert. Verkehrsberuhigende Elemente sind Bestandteil der Verkehrsanlage.

Ferdinandstraße

Die Ferdinandstraße ist noch weitgehend historisch erhalten. Eine Änderung ist nicht wünschenswert. Dennoch sind die Probleme des ruhenden Verkehrs, aber auch der Niederschlagswasserableitung baulich zu lösen.

Klenksberg

Der Klenksberg ist derzeit auf Grund seines baulichen Zustandes für den Verkehr gesperrt. Eine Instandsetzung ist aufwändig und kostenintensiv. Von der Straße Klenksberg aus sind Grundstücke erschlossen. Im Plangebiet ist die Niederschlagswasserableitung baulich zu lösen.

2.7. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet sind die Medien Wasser, Strom, Gas und Fernwärme vorhanden. Auch Abwasser ist im vorhandenen System entsorgbar.
Flaschen- und Glascontainer befinden sich im Plangebiet nördlich des Punkthochhauses der Gubener Straße 1 sowie zwischen der Lindenstraße 37 und 40.

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

Darstellungen siehe Umweltbericht unter 5.3.Umweltbericht.
Für das Plangebiet wurden keine Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Es ist bereits überwiegend bebaut. Für die Bebauung von Lücken ist die Erstellung von Einzelgutachten erforderlich.

Baugrunduntersuchungen

2.9. Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Altlasten bekannt.

Altlasten

Der Planbereich befindet sich im kampfmittelbelastetem Gebiet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist damit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Kampfmittelbelastung

2.10. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Im Einzelhandelskonzept sind keine Aussagen zum Gebiet Gubener Straße/ Lindenstraße (Gubener Vorstadt) enthalten. Zu stärken ist die nahe gelegene Innenstadt, ein Ausschluss der Nahversorger wird im Plangebiet zur Sicherung der wohnungsnahen Versorgung nicht vorgenommen.

Einzelhandelskonzept

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die angezeigte Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar *(Schreiben vom 9.04.2003 und vom 29.09.2006)*. Die Umsetzung der Sanierungsziele für das im Innenstadtbereich der Gubener Vorstadt gelegene Plangebiet dient der weiteren städtebaulichen Aufwertung und funktionalen Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Stadt.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) stellt dar:
Ferdinandstraße: MI
Gubener Straße Westseite: Norden als MI, Süden als WA
Gubener Straße Ostseite/ Lindenstraße: WA
Diese Nutzungsfestlegung kann auf Grund des vorhandenen Bestandes weitestgehend übernommen werden. Der Bereich der Gubener Straße und der Lindenstraße ist ein allgemeines Wohngebiet. Wegen des relativ hohen Anteils an gewerblichen Nutzungen sind die Quartiere im Norden und Süden der Straßenzüge sowie die Südseite der Ferdinandstraße, als Mischgebiete Bestandteil des Bebauungsplanes.
Abweichungen des Bebauungsplanes vom Flächennutzungsplan sind kleiner als ein Hektar. Der Bebauungsplan präzisiert in diesen Bereichen den Flächennutzungsplan und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Im Landschaftsplan sind die vorhandenen Grünflächen westlich der Gubener Straße mit einer hohen Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund (Anbindung der südlichen Stadtgebiete und des Landschaftsraumes) dargestellt. Alle anderen Flächen sind analog dem Bestand als Bauflächen gekennzeichnet.

Landschaftsplan

Es handelt sich laut Stadtumbaukonzept (STUK) um ein konsolidiertes Gebiet. Die Bebauung im Zentrum (Gubener Straße 1) hat Bestand.

Stadtumbaukonzept

Der Grünordnungsplan stellt die Erhaltung der vorhandenen Grünflächen und des Baumbestandes in den Vordergrund, um die hohe Wertigkeit dieser Flächen für den Standort selbst und das angrenzende Stadtgebiet zu sichern. Ebenso wird dargestellt, dass keine hochwertigen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden müssen, so dass keine ausgleichspflichtigen Eingriffe zu erwarten sind.

Grünordnungsplan

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Stadtgebiet der Gubener Vorstadt lagen die Schwerpunkte innerhalb des Sanierungsgebietes „Gubener Straße/ Lindenstraße“ bisher in der Reparatur des Gebäudebestandes, der Erneuerung des öffentlichen Straßenraumes Gubener Straße und der Grünfläche Anger.
Gemäß den allgemeinen Zielen der Sanierung ist die Bewahrung des Gebietes grundlegende Zielsetzung der Planung, wobei sowohl der Revitalisierung von Teilbereichen als auch den Impulsen für die Wiederherstellung der Gubener Vorstadt insgesamt große Bedeutung beigemessen wird.
Mit der beabsichtigten Bebauungsplanung, in Teilen über das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet hinaus, geht es um die dauerhafte und rechtsverbindliche Festschreibung der im Beschluss über die Sanierungssatzung genannten allgemeinen Ziele mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept als Grundlage sowie um die Beachtung der Ergebnisse/ städtebaulichen Planungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung des ehemaligen Untersuchungsgebietes Ferdinandstraße.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Im Bebauungsplan umzusetzende Sanierungsziele:
Bestandssicherung der Haupt- und Nebengebäude und die behutsame Nachverdichtung im Sinne der überkommenen städtebaulichen Figur.

Bestandssicherung

Typisch für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teil der Gubener Vorstadt ist eine überwiegende straßenbegleitende Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Gebäuden. Der Erhalt aller vorhandenen Hauptgebäude und die Sanierung der Wohnhäuser hat Priorität.
Die Erweiterung des Bestandes ist, soweit sinnvoll, zu ermöglichen.
Die Festsetzungen sind derart zu wählen, dass der vorhandene Bestand weiterhin genutzt werden kann, womit das grundlegende Interesse der Eigentümer gesichert wird.
Die **Nutzungsfestlegung** orientiert sich am Bestand.

Nutzung

Ergänzende Bebauungen auf Brachen und in Baulücken sollen vorrangig dem Wohnen dienen. **Lückenschließungen** sind nur dort vorgesehen, wo Grundstückstiefe und Freiflächen dies zulassen. Sofern das nicht möglich ist, sollte ein baulich- räumlicher Abschluss des Straßenraumes durch Einfriedungen erreicht werden, welche in Material und Form dem jeweiligen Baukörper und seiner Umgebung anzupassen sind.

Lückenschließungen

An der nördlichen Gubener Straße ist mit einer ermöglichten Umbauung des Hochhauses in den unteren Geschossen und einer Lückenschließung auf dem Flurstück 57 eine angemessene bauliche **Fassung des Straßenraumes** anzustreben. Dadurch kann der Straßenzug Gubener Straße in dem wichtigen Einmündungsbereich klarer gefasst und funktionell angereichert werden. Gleichzeitig erhält der Zehmeplatz einen städtebaulich klarer gestalteten südlichen Abschluss

Zehmeplatz

Blockinnenbereiche und Höfe sollen als nutzbare Freiräume gestaltet werden und müssen weitgehend von Verkehr freigehalten bleiben. Stellplätze für Kfz befinden sich in den Straßenräumen. Stellflächen für die Neubaustandorte

Blockinnenbereiche und Höfe

werden innerhalb der Baugrundstücke, vorzugsweise in den Untergeschossen, eingeordnet.

Parkplatzsituation

Zur Südseite der Ferdinandstraße sind die Festsetzungen derart zu wählen, die einerseits eine straßenbegleitende Bebauung, andererseits aber auch die Beibehaltung des privaten **Parkplatz**es umsetzbar gestalten. Letzteres ist aufgrund einer Grunddienstbarkeit für das Hotel festgelegt.

Einfamilienhausbebauung

Die Bebauung der **Hangzone unterhalb** des **Klenksberg**es durch Einfamilienhäuser stellt einen Bruch der baulichen Strukturen im Gebiet dar, da sie teilweise die Ausblicksituation von der Denkmalanlage Kiliansberg aus beeinträchtigt. Hier sollte es städtebauliches Ziel sein, mit Höhenbeschränkungen zu arbeiten und die Wirkung der Anlage durch intensive Begrünung zu mildern.

Carthausplatz

Im Sinne einer Verkehrsberuhigung der Gubener Straße wird die Umfahrung des **Häuserblocks am Carthausplatz** nicht verfolgt. Im Bereich der derzeitigen Umfahrung des Quartiers südlich des Carthausplatzes ist vor einer baulichen Inanspruchnahme der Rückbau von Leitungen der FWA und der Stadtwerke erforderlich. Ein Überbauen der Leitungen ist voraussichtlich nicht möglich, was jedoch einer grundsätzlichen Grundstücksinanspruchnahme nicht entgegensteht.

5.1.2. Verkehrserschließung

Ferdinandstraße und Klenksberg

Die verkehrliche Infrastruktur im Plangebiet bedarf zum Teil der grundhaften Erneuerung. Die Ferdinandstraße und für Wohnbebauung genutzte Teilbereiche der Straße Klenksberg haben für geplante Erneuerungsmaßnahmen Priorität. Erneuerungen sind in der vorhandenen Breite des öffentlichen Straßenraumes vorzunehmen.

Gubener Straße, Lindenstraße

Die Festsetzung der Breite der Straßenräume orientiert am Bestand. Gubener Straße und Lindenstraße werden verkehrsberuhigt vorgesehen. Am Knoten Gubener Straße/ Lindenstraße wurde im Zuge der Straßensanierung durch eine Verschwenkung der Einmündung mit gleichzeitiger Pflasterung des historischen Verlaufs, das Einbiegen vom Zehmeplatz in die Gubener Straße erschwert. Gleichzeitig erhält der Bereich vor dem Pfarrhaus einen platzartigen Charakter.

Fußgänger

Ein Rundweg von der südlichen Gubener Straße zur Straße Klenksberg (mit der fußläufigen Anbindung des Bahnhofes) gehört zu den für die Attraktivitätssteigerung des Gebietes zu sichernden stadtplanerischen Zielen. Hinsichtlich einer planungsrechtlichen Sicherung wurden dazu insbesondere die in der Örtlichkeit vorhandenen drei Wegebeziehungen geprüft. Obwohl sich die Wege nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden soll eine Sicherung zu Gunsten eines später umsetzbaren Rundweges vorgenommen werden.

Hinsichtlich einer planungsrechtlichen Sicherung wurden dazu insbesondere die in der Örtlichkeit vorhandenen drei Wegebeziehungen geprüft.

a) Vorhanden ist ein Weg, der nördlich der Gubener Straße 21 zum “Haus am Berg” verläuft. Der Weg ist nicht im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Er wird im östlichen Abschnitt zur rückwärtigen Erschließung der Gubener Straße 21 genutzt.
b) Nördlich der Gubener Straße 23d verläuft ein Wegegrundstück zur Straße Klenksberg. Er wird im östlichen Abschnitt zur Erschließung der Gubener Straße 23d genutzt. Dieses Wegegrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Es liegt nur im westlichen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und verläuft außerhalb des Geltungsbereiches zu großen Teilen über das Gelände des “ehemaligen Zollhofes”. Dort ist es als Weg in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden.
c) An die südliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzend ist außerhalb

des Bebauungsplangebietes (südlich Carthausplatz 3) in der Örtlichkeit ein Weg über den “ehemaligen Zollhof” zur Straße Klenksberg vorhanden. Der Weg befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder).
Der Weg stellt auf Grund seiner Lage die Vorzugswegeverbindung dar.

Fazit

Derzeit sind die Art und der Umfang einer weiteren Nutzung des Bereiches Klenksberg nicht absehbar, die Entwicklung des Geländes des “ehemaligen Zollhofes” ist nicht abschließend bestimmbar. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit für die Wege von der Gubener Straße zum Klenksberg im Bereich des ehemaligen Zollhofes und dem „Haus am Berg“ vorgesehen.

Immissionsschutz

Mit der Bebauungsplanung wurden, auf Grund des vorhandenen Bestandes, die für eine Lärmminderung beeinflussbaren Faktoren beachtet:

- Vermeidung von Durchgangsverkehr in Wohngebieten (verkehrsberuhigter Bereich)
- Schaffung von fahrrad- und fußgängerfreundlichen Bereichen und Wegen

5.1.3. Technische Infrastruktur

Auf dem Grundstück der Gubener Straße 23c (Flur 45, Flurstück 31) ist ein unterirdischer Schacht vorhanden, der zu erhalten und bei jeglicher Bebauung zu beachten ist. Eine Bebauung des Grundstückes ist trotz des erforderlichen Mehraufwandes für die Gründung nicht ausgeschlossen.

Wertcontainer

Zwischen der Lindenstraße 37 und 40 sind derzeit Glas- und Papiercontainer vorhanden. Bei Bebauung des Bereiches muss ein neuer, gut zugänglicher Aufstellungsort, möglicherweise außerhalb des Plangebietes, gefunden werden.

5.1.4. Soziale Infrastruktur

ehem. Friedrichsgymnasium

Im Plangebiet ist eine Schule im Bestand vorhanden, die entsprechend Schulnetzplanung der Stadt Frankfurt (Oder) Stand 2004 in die Nutzung einer Grundschule umgewandelt wird. Ein Schulstandort wird in diesem Bereich planungsrechtlich gesichert.

Kinderspielplätze

Auf dem Anger, der unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließt, ist ein großer Kinderspielplatz im Bestand vorhanden. Der Bedarf aus dem Plangebiet ist für größere Kinder damit abgedeckt. Da im Plangebiet weitestgehend Mietwohnungen vorhanden sind ist zur Konsolidierung und zum Erhalt eines anzubietenden intakten Wohnumfeldes entsprechend oder analog der Spielplatzsatzung ein Angebot auf den eigenen Grundstücken zu schaffen.

Aufenthaltsqualität für Ältere in Freiflächen

Der unmittelbar südlich an das Plangebiet anschließende Anger stellt mit seinen gestalteten Zonen, ruhigen Bereichen und Bänken einen hervorragenden Nutzungsbereich auch für ältere Bewohner des Gebietes dar. Er lädt zu gemeinsamen Spaziergängen und Treffen ein.

5.1.5. Freiflächenplanung

Die Grenze des Bebauungsplangebietes liegt an der westlichen Hangkante der Oderniederung und ist in diesem Bereich geprägt von dicht begrünten Zonen der privaten Hausgärten der Gubener Straße. In den zum Teil recht großen Gärten der Grundstücke befindet sich eine nicht unerhebliche Anzahl von Bäumen, die den ökologischen Wert des Gebietes mit bestimmen.
Die Ziele der Freiflächenplanung sind in 5.3. Umweltbericht dargestellt.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Planfestsetzung Bauge-

Im Plangebiet werden auf Grund der vorhandenen Nutzung Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festgesetzt.

biete Textfest-setzung 1.1

Textfestsetzung 1.1: *In den Allgemeinen Wohngebieten (**WA**) sind die in §4 Abs.3 Nr.4, 5 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.*

Begründung: Ausgeschlossen werden die flächen- und verkehrsintensiven Nutzungen der Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Ohnehin sind in den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete keine geeigneten Flächenpotentiale vorhanden. Zulässig sind damit:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Textfest-setzung 1.2

*Textfestsetzung 1.2: In den Mischgebieten (**MI**) sind die in §6 Abs.2 Nr.6, 7, 8 sowie des Abs.3 BauNVO genannten Nutzungsarten (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) nicht zulässig.*

Begründung: Die Mischnutzung wird um flächen- und verkehrsintensive Nutzungen eingeschränkt, um eine Verbesserung und Erhöhung der Standortqualität der Baugebiete zu erreichen. So werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch die ausnahmsweise zulässigen entsprechend §6 Abs.3 der Baunutzungsverordnung) auf Grund ihrer Verkehrsintensität und des möglichen Störpotentials generell ausgeschlossen. Zulässig sind damit:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Planfestsetzung Grundflächenzahl (GRZ)

Planfest-setzung GRZ

Begründung: Das Plangebiet ist weitestgehend bebaut. Die in der Örtlichkeit vorhandenen versiegelten Grundflächen überschreiten in einigen Baugebieten zwischen der Lindenstraße und der Gubener Straße die Obergrenzen der Grundflächenzahl für den entsprechenden Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung §17 bereits (durch die vorhandenen und festgesetzten Vollgeschosse wird gleichfalls die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 überschritten). Die Grundstücke zwischen der Lindenstraße und der Gubener Straße sind hinsichtlich der vorhandenen Nutzung sehr klein. Oftmals ist es nicht möglich, neben einem kleinen Freisitz und dem Mülltonnenstellplatz Freiflächen zu schaffen.

An der Erhaltung der Gebäude besteht großes städtebauliches Interesse, da die weitestgehend geschlossenen Quartiere und die vorrangig straßenbegleitende Bebauung im Plangebiet in ihrem Erscheinungsbild ebenso wie die städtebauliche Struktur zu erhalten sind. Damit werden die Belange der Baukultur und die Belange von Denkmalschutz und –pflege sichergestellt Die Gubener Vorstadt stellt ein baugeschichtliches Zeugnis des Wachsens und Entstehens eines Frankfurter Stadtteiles dar. Weite Bereiche des Plangebietes

sind auch aus diesem Grund Bestandteil der Denkmalbereichssatzung Gubener Vorstadt.
Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden auf Grund der Bebauungsstruktur nicht beeinträchtigt. Die überbaubaren Flächen sind entsprechend dem Bestand und dessen Entwicklungsmöglichkeiten festgesetzt.

Planfestsetzung: Maximalgeschossigkeit und Mindesttraufhöhe

Planfestsetzung Maximalgeschossigkeit und Mindesttraufhöhe

Begründung: Das weitestgehend bebaute Plangebiet weist auf Grund seiner historischen Entwicklung Gebäude mit großen Unterschieden hinsichtlich der Baukörperhöhen aus. Obwohl die städtebauliche Prägung vorwiegend durch Bauten mit mehreren und hohen Geschossen erfolgt, befinden sich zum Teil Einzelgebäude mit nur 2 Geschossen innerhalb der Straßenfronten. Diese stehen unter Denkmalschutz. Eine Regelung der Höhe ist grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht erforderlich, da ohne ihre Festsetzung insbesondere das Ortsbild beeinträchtigt werden könnte.
Mit den Festsetzungen der maximalen Geschossigkeit und der Mindesttraufhöhe wird die Maßstäblichkeit der prägenden Bebauung gewahrt und die städtebauliche Einfügung in die nähere Umgebung bestimmt. Damit wird gleichzeitig die Erforderlichkeit aus dem Umgebungsschutz von Denkmalen hinsichtlich der Baumasse sichergestellt. Sowohl die Maximalgeschossigkeit, als auch die Traufhöhen wurden aus dem Bestand ermittelt und respektieren diesen. Mit dieser Festsetzungskombination wird bei Sicherstellung einer Mindestbauhöhe ein Gestaltungsspielraum bis zur Maximalgeschossigkeit eröffnet, der die vorhandene städtebauliche Eigenart des Gebietes planungsrechtlich sichert.

Definition der Vollgeschossigkeit

Für die Ermittlung der Geschossigkeit ist auf die derzeit gültige Bauordnung (siehe Rechtsgrundlagen) abzustellen.

Definition der Traufhöhe

Die Traufhöhe ist vom vorhandenen Gelände (Bereich Hauseingang Straßenseite) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand/ Dachhaut zu messen.

In Bereichen einzelner Denkmale wurde auf die Festsetzung von Mindesttraufhöhen und Maximalgeschossigkeiten verzichtet. Insbesondere im Bereich der Lindenstraße wird durch einzelne höhenmäßig vom allgemeinen Erscheinungsbild abweichende Gebäude das Wachsen und Entstehen dieses Frankfurter Stadtteiles und des Straßenzuges erlebbar. Gleichwohl ist aus städtebaulicher Sicht eine andere (höhere) Bebauung denkbar. In Einzelfällen kann bei Verlust des vorhandenen Baukörpers die Forderung nach identischen Ersatzbauten dem historischen Anspruch nicht mehr gerecht werden und dem Grundstückseigentümer gegenüber eine ungerechtfertigte Härte darstellen. Für derartige denkmalrechtlich geschützte Gebäude (Lindenstraße: WA 1.1, WA 1.3, WA 1.5, WA 2.2, WA 2.3, WA 3.1, WA 4.2, MI 3.1 und MI 4.1) wird durch bewusste „Nicht-„ Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (nur zweidimensional durch die Grundfläche GR, und damit nicht ausreichend für die abschließende Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) erreicht, dass in diesen genau bestimmten Teilbereichen die Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes nicht getroffen wurden und eine Folgebebauung sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung somit nach dem Einfügungsgebot des §34 BauGB regelt.
Mit dieser Festsetzungskombination wird somit sowohl dem Belang des Denkmalschutzes Rechnung getragen, der auf den Erhalt der vorhandenen Denkmale abstellt, als auch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen, die der Eigenart und den Zielen der Sanierung und Entwicklung des Gebietes nach dem Maßstab der zulässigen Umgebungsbebauung entsprechen.
Das im Bestand vorhandene Punkthochhaus der Gubener Straße 1 weicht auf Grund der städtebaulich nicht erforderlichen 16- Geschosse vom allgemeinen

städtebaulichen Erscheinungsbild ab. Die Bebauung des Zentrums wird vom Stadtumbau nicht betroffen. Festgesetzt wird die Dimension Höhe auch hier nicht, um den Bestand des Gebäudes zu sichern und dennoch zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten zuzulassen.

5.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen, Baulinien

Planfestsetzung: geschlossene Bauweise

Planfestsetzung g

Begründung: Mit der geschlossenen Bauweise wird die städtebauliche Gestaltung der Straßenfront geregelt. In der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, was in den festgesetzten Bereichen weitestgehend umsetzbar ist. Im Bestand sind jedoch denkmalgeschützte Gebäude vorhanden, welche Grenzabstände aufweisen.
Die Baunutzungsverordnung eröffnet im zweiten Halbsatz des §22 Abs.3 die Möglichkeit, von der geschlossenen Bauweise abzuweichen, sofern es die vorhandene Bebauung erfordert. Für solche Abweichungen sind im Bebauungsplangebiet mit dem Denkmalschutz (Einzeldenkmale) zwingende Gründe für einen Erhalt der historischen Bebauung vorhanden, sofern sich die Frage der Zulässigkeit (zB. durch Nutzungsänderung) im Bestand neu stellt. Somit werden im Bebauungsplan auch die Gebäudezeilen festgesetzt, die durch Durchgänge zwischen den Gebäuden unterbrochen sind. Die Sicherheit (Brandschutz) sowie die Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt sein. Gleichzeitig kann der Eigentümer den vorhandenen denkmalgeschützten Bestand weiterhin nutzen.

Planfestsetzung: offene Bauweise

Planfestsetzung o

Begründung: Einzelne Gebäude im Bestand sind mit seitlichem Grenzabstand vorhanden. Im WA 1.1 und MI 3.1 bilden diese Gebäudegruppen Ensembles, die in ihrer Struktur erhalten, wiederhergestellt und verfestigt werden sollen.

Textfestsetzung 2.1

Textfestsetzung 2.1: Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) wird eine abweichende Bauweise a1 als offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50m festgesetzt.

Begründung: Die Schule ist im Bestand vorhanden. Um Widersprüche auszuschließen ist es erforderlich, eine Festsetzung zu formulieren, die dem Bestand, der erhalten werden soll, entspricht.

Textfestsetzung 2.2

Textfestsetzung 2.2: Als abweichende Bauweise a2 wird eine halboffene Bauweise festgesetzt.

Begründung: Im Bestand und in der Grundstücksstruktur vorhanden sind einseitig angebaute Gebäude. Sie ermöglichen eine sinnvolle Aufweitung der Gubener Straße. Sie bilden (MI 3.2) oder wirken städtebaulich nicht auf die geschlossene Bebauung der Gubener Straße (WA 5.2), weshalb eine halboffene Bauweise festgesetzt wird. Es muss nur auf eine Grundstücksgrenze gebaut werden. Auf der anderen Seite entstehen Abstandsflächen.

Textfestsetzung 2.3

Textfestsetzung 2.3: Innerhalb der Mischgebiete MI 1 bis 4 ist ein Vortreten von Balkonen, Veranden und Terrassen vor die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3m zulässig.

Begründung: Die Bebauung ist im Bestand vorhanden. Um Widersprüche auszuschließen, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Wohnraumverbesserung zuzulassen wird eine Festsetzung, die dem Bestand entspricht, Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textfestsetzung 2.4

Textfestsetzung 2.4: Im MI 2 ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Tiefgaragen zulässig.

Begründung: Die Verbesserung der Parkplatzsituation im gesamten Bereich ist Sanierungsziel, zu dessen Umsetzung diese Festsetzung beitragen soll. Durch die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche soll zur Erhöhung des Stellplatzangebotes bei gleichzeitiger Sicherstellung einer ansprechenden städtebaulichen Freiflächensituation beigetragen werden.

Textfestsetzung 2.5: Im festgesetzten Bereich sind Nebenanlagen unzulässig. *Textfestsetzung 2.5*

<u>*Begründung:*</u> Im festgesetzten Bereich steht dicht unter der Erdoberfläche Schichtenwasser an, womit eine problematische Hangsituation vorhanden ist. Jede Baulichkeit stellt hier einen Eingriff in das empfindliche Ökosystem dar, insbesondere einen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes. Auf die Bebauung des Bereiches ist daher zu verzichten.

Planfestsetzung: Baulinien und Baugrenzen

<u>*Begründung:*</u> Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien an den öffentlichen Straßenzügen, zur Sicherung einer der städtebaulichen Situation entsprechenden straßenbegleitenden Bebauung, und durch Baugrenzen definiert. *Planfestsetzung Baulinien und Baugrenzen*

In Bereichen der geschlossenen Bauweise wird eine erweiterte Baukörperfestsetzung der vorhandenen Bebauung vorgenommen, wobei straßenseitig die vorhandene städtebauliche Ausbildung mittels einer Baulinie gesichert wird, da die städtebauliche Wirkung sich bei dieser Bauweise auf die Straßenfront beschränkt.

Für den Bereich der Gubener Straße 9 mit seiner denkmalrechtlich unter Schutz gestellten Brauerei Schindler mit Wohnhaus, Darre, Malzhaus mit Brauerei ist noch kein Nutzungskonzept vorhanden.

Um eine weitgehende Nutzbarkeit des Komplexes planungsrechtlich zu sichern wird ein Baufenster festgesetzt, innerhalb dessen eine bauliche Entwicklung erfolgen kann. Eine Einzelbeurteilung ist anhand des konkreten Vorhabens durch die Denkmalbehörde erforderlich.

In den festgesetzten Bereichen offener bzw. abweichender Bauweise werden enge Baukörperfestsetzungen vorgenommen, da städtebaulich regelungsbedürftig hier auch die seitlichen und rückwärtigen Gebäudeseiten sind.

Somit ist den städtebaulichen Belangen des Denkmalschutzes entsprochen.

Im westlichen Plangebietsbereich wurden auf der Südseite der Ferdinandstraße zwei Baufenster mit Zwischenraum vorgesehen. Dieser Zwischenraum ist einer nicht unbeträchtlichen Höhendifferenz geschuldet, bietet aber gleichzeitig eine Flugschneise für die Fledermäuse, deren Zuwanderungslinie zum Brauereikeller (auf Nordseite der Ferdinandstraße) entlang der Hangkante der Eisenbahn verläuft.

In den Bereichen der Gubener Straße 16 und 17 wurden die Baugrenzen und Baulinien zu Gunsten einer platzartigen Betonung einschließlich einer baulichen Fassung festgesetzt.

An der Nordseite des Häuserblocks Lindenstraße/ Carthausplatz/ Gubener Straße wurde eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche zu Lasten der derzeit vorhandenen Verkehrsfläche vorgenommen, da die Umfahrung des Häuserblocks am Carthausplatz nicht verfolgt wird und damit gleichzeitig eine Erhöhung der Wohnqualität der Anlieger erfolgt. Auf dem privaten Grundstück sind Fernwärmeanschluss- und Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen vorhanden, die mit einer Bebauung des Areals um zu verlegen sind. In den festgesetzten Verkehrsflächen sind Gasleitungen vorhanden, die insbesondere während der Bauphase zu beachten und zu sichern sind. Mit der Bebauung des Bereiches ist eine Neuordnung der Erschließung erforderlich und grundsätzlich möglich, von einem unangemessen hohen Aufwand ist nicht auszugehen. Der städtebaulichen Aufwertung des Bereiches ist hier der Vorrang gegeben. Bis zu einer Neuordnung/ Bebauung des Bereiches ist von Bestandsschutz auszugehen.

Im WA 3 wurde die Baugrenze an der Gubener Straße zu Gunsten der Verbesserung der Belichtung im WA 2.4 7m in die Grundstücksfläche hinein versetzt. Gleichzeitig kann so ein nicht festgesetzter, aber im Bestand vorhandener Götterbaum gesichert werden. Erreicht wird durch diese zurückgenomme-

ne Baulinie eine Ensemblewirkung von Weide und zurückstehendem Gebäude.

5.2.4. Flächen für Stellplätze

Vorhandener Parkplatz in der Ferdinandstraße

In der Ferdinandstraße ist im Bestand eine Stellplatzanlage vorhanden. Grundsätzlich ist der Stellplatzbestand zu sichern, da baurechtlich Stellplätze auf der Fläche zu sichern sind. Da jedoch gleichzeitig eine bauliche Schließung der vorhandenen Lücke erzielt werden soll, wird eine überbaubare Fläche vorgesehen, deren Nutzung als Stellplatzfläche durch die Ermöglichung unterirdischer Unterbauung angeregt werden soll Textfestsetzung 2.4.
Weitere Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden. Eine Ausweisung von Stellplatzanlagen erfolgt zu Gunsten des Erhalts des städtebaulichen Gefüges im Plangebiet nicht.

5.2.5. Flächen für den Gemeinbedarf

Planfestsetzung Gemeinbedarfsfläche

Planfestsetzung Gemeinbedarfsfläche

Begründung: Um einen langfristigen Erhalt des historischen Schulstandortes auch planungsrechtlich zu sichern, wird das denkmalgeschützte Ensemble des heutige Friedrichsgymnasiums als Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2.6. Verkehrsflächen

Planfestsetzung Straßenverkehrsflächen

Planfestsetzung öffentliche Straßenverkehrsflächen

Begründung: Die im Bestand vorhandenen und für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das betrifft die Straßenzüge der Linden- und der Ferdinandstraße.

Planfestsetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planfestsetzung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Begründung: Im Plangebiet sind weiterhin Erschließungsstraßen und -wege vorhanden, die nur eingeschränkt zu nutzen sind.
Verkehrsberuhigter Bereiche wurden vorgesehen für die Gubener Straße. Durch Aufpolsterungen in der Straße wird auch in der Örtlichkeit eine Verkehrsberuhigung erreicht. Es sind markierte Stellplätze außerhalb des befahrbaren Straßenraumes vorhanden, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes werden. So steht der Bebauungsplan etwaigen Änderungen der Verkehrsflächenaufteilung nicht entgegen. Ein Regelungsbedarf besteht auf Grund der umgesetzten Sanierung nicht. Die Stellplätze sind für Anlieger und Besucher bestimmt.
Fußgängerbereiche wurden für die untergeordneten Querwege von der Lindenstraße zur Gubener Straße und von der Gubener Straße zum Klenksberg vorgesehen, da die Wege kurze fußläufige Wegeverbindungen (Bahnhof/ Anger) bei gleichzeitiger Verkehrsvermeidung sicherstellen.
Im Sinne einer Verkehrsberuhigung der Gubener Straße wird die Umfahrung des Häuserblocks Lindenstraße/ Carthausplatz/ Gubener Straße nicht verfolgt. Das Mischgebiet wird entsprechend vergrößert.

Textfestsetzung 3.1

Textfestsetzung 3.1: Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

Begründung: Die öffentliche Widmung neuer bzw. geänderter Verkehrsflächen wird durch textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan vollzogen.

Textfestsetzung 3.2

Textfestsetzung 3.2: Die verkehrliche Nutzung der nördlichsten Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Fußgängerbereich zwischen der Lindenstraße und der Gubener Straße als Zufahrt ist nur durch die Anlieger der Gubener Straße 35a und der Lindenstraße 20 zulässig.

Begründung: Auch die nördlichste Gasse zwischen der Gubener und der Lindenstraße wird mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Die bestehenden Zufahrtsregelungen zu den Grundstücken Gubener Straße 35a und Lindenstraße 20 über die Gasse wurden mit der Textfestsetzung gesichert.

Planfestsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planfestsetzung Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Begründung: Die Zufahrt zum Grundstück Gubener Straße 35b und c soll dauerhaft nicht über die Zufahrt auf dem Grundstück Lindenstraße 19 erfolgen. Die Nutzung der Gasse wird zum Schutz des denkmalgeschützten Gebäudes einschließlich Mauer und Tor respektiert. Gleichzeitig soll der Zufahrtsbereich möglichst eng gehalten werden, um die derzeit hohen Einfahrtsgeschwindigkeiten zum Schutz der gassennutzenden Schulkinder zu senken. Die Einfahrt darf maximal 6m betragen.

5.2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Plandarstellung Leitungen

Die Versorgungsleitungen liegen weitestgehend innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Insbesondere im Westen der Grundstücksbereiche Gubener Straße wurden Mischwasserleitungen auf den privaten Grundstücken verlegt. Da der Erhalt dieser Leitungen außerhalb des Straßenraumes kein städtebauliches Ziel darstellt, aber der Bebauungsplan einen Informationsgehalt für alle Beteiligten enthalten soll, wird die Darstellung des Leitungsbestandes, jedoch als Hinweis ohne Festsetzungscharakter, Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 7

Textfestsetzung 7: Die Tiefe der Abstandsflächen wird an den Quergassen zwischen Gubener Stra0e und Lindenstraße (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA 1- 4) auf das tatsächliche, im Bebauungsplan festgelegte Maß zwischen der Baulinie bzw. zwischen Baulinie und Baugrenze festgesetzt.

Begründung: Die Bebauung ist im Bestand vorhanden. Erhalten werden soll die städtebauliche Struktur des gründerzeitlichen Viertels ebenso wie die fußgängerfreundlichen Verbindungen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Wohn- und Arbeitsbedingungen ist, auch auf Grund des ablesbaren Umganges mit dem historisch gewachsenen Bestand, nicht zu befürchten.

5.2.9. Immissionsschutz

Plandarstellung Lärmpegelbereiche

Plandarstellung Lärmpegelbereiche

Begründung: Für Frankfurt (Oder) wurde für die Lärmminderungsplanung ein Schallimmissionsplan erarbeitet, welcher die Belastung für die Bebauung verdeutlicht:

tags

straßenseitig eine Belastung von	60- 65 dB	und
hofseitig eine Belastung von	55 –60 dB	vermerkt.

nachts

straßenseitig eine Belastung von	55- 60 dB	und
hofseitig eine Belastung von	60- 65 dB	von der Gubener Straße

zur Bahn vermerkt.

Die Richtwerte betragen nach der DIN 18005 für

Allgemeine Wohngebiete	tags 55 dB	nachts 45 dB
Mischgebiete	tags 60 dB	nachts 50 dB

Da die Planung zur Sicherung des Bestandes erfolgt, ist eine Trennung der Zonen nicht möglich. Innerhalb des Gebietes hat sich nicht störendes und nicht wesentlich störendes Gewerbe etabliert. Es ist zu empfehlen, Schlaf- und Wohnzimmer auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, gleichzeitig wird empfohlen, Parkstände (Garagen bzw. Stellplätzen) nicht vor zu

schützenden Räumen anzuordnen. Weitere Maßnahmen sind nur als passiver Schallschutz umsetzbar.
In Abhängigkeit vom vorhandenen bzw. zu erwartenden Außenlärm werden Lärmpegelbereiche unterschieden, denen jeweils ein sogenannter "Maßgeblicher Außenlärmpegel" in dB zugeordnet ist.

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel lt. der Lärmkarte zur Tageszeit in dB(A)**	**Raumarten**		
		Bettenräume in Altenpflegestationen	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume [1)] und andere Aufenthaltsräume mit gewerblicher Nutzung anderer Art als in der vorhergehenden Spalte
		erf. $R'_{w,\,res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

[1)] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm der darin ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Lärmpegelbereiche wurden festgesetzt.
Es ist zu beachten, dass sich bei gravierender Änderung der im Bestand vorhandenen Bebauung (Aufbrechen geschlossener Quartiere) eine Änderung der Schallimmission ergeben kann. In diesem Fall sind die Lärmpegelbereiche anzupassen.

Textfestsetzung 4 zum Immissionsschutz

Textfestsetzung 4: Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsplätzen in ihrer Ausrichtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schalldämmmaß gem. Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen.

Begründung: Die Anordnung von Schallschutzwänden an der Grenze zum Bahngebiet ist nicht effektiv. Die Lärmquellen liegen zu weit weg von dieser Grenze. Aus diesem Grund wäre eine sehr hohe Wand erforderlich, was weder technisch sinnvoll noch finanziell vertretbar ist. Gleichzeitig erwägt die Deutsche Bahn einen Rückbau der Anlagen, womit es zu einer wesentlichen Verringerung der Belastung käme. Zu diesem Zeitpunkt können Lärmmessungen durchgeführt werden, um die Schutzmaßnahmen den veränderten Bedingungen anpassen zu können.
Auf der Grundlage der festgesetzten Lärmpegelbereiche ist sicherzustellen, dass der Innenraumpegel entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ erreicht wird. Zu beachten ist dabei, dass diese Lärmschutzmaßnahmen nur bei geschlossenen Fenstern greifen. Für Wohn- und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumlüftung durch zeitweiliges Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht den üblichen Nutzergewohnheiten, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (bei Gesprächen, Telefonaten, Fernsehen usw.) die Fenster geschlossen gehalten werden und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Zeitintervalle erfolgt. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass eine permanente Raumlüftung möglich sein muss.
Innerhalb der Lärmpegelbereiche ist daher für Wohnräume, die dabei auch am Tage regelmäßig dem Schlafen dienen (Kinderzimmer) und Aufenthaltsräumen, die in der Nachtzeit regelmäßig dem Schlafen dienen (Kinderzimmer, Schlafräume), durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder den Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämmter Dauerlüftung sicherzustellen, dass

tags bzw. nachts ein Mittelungspegel innen von 35 dB(A) bzw. 30 dB(A) nicht überschritten wird. Somit wird der VDI 2719 und Ziffer 6.2 der TA-Lärm entsprochen, die einen Richtwert von 25 bis 30 dB(A) nachts sowie 30 bis 35 dB(A) tags vorsieht.

5.2.10. Festsetzungen zur Grünordnung

Plandarstellung Anpflanzen von Bäumen

Plandarstellung Baumanpflanzung

Begründung: Ergänzung der Bepflanzung im nördlichen Abschnitt der Lindenstraße mit Linde ungefähr vor Lindenstraße Nr. 10 - 1 Linde mit Stammumfang 16/18 cm

Plandarstellung Erhaltung von Bäumen

Plandarstellung Baumerhalt

Begründung: Die Festsetzungen dienen der Erhaltung des einmaligen Ortsbildes, insbesondere aufgrund der Wirkung des Baumbestandes auf meist privaten Bauflächen in den Straßenraum:

- Lindenstraße 8 bis 10 - 5 Stk. Linden,
- Gubener Straße 1 - 4 Stk. Linden,
- Gubener Straße 13a - 7 Stk. Linden, eine Birke
- Gubener Straße 14 - 6 Stk. Rotdorn, 8 Ahorn und 2 Mehlbeeren,
- Gubener Straße 15a - 2 Stk. Hemlockstannen.

Abweichend von den oben genannten Festsetzungen wird der Götterbaum in der Lindenstraße 27 (steht an der hinteren Grundstücksgrenze und wirkt in die Gubener Straße) aufgrund der Baumart und insbesondere aufgrund des ungünstigen Standortes direkt auf der Grundstücksgrenze nicht zur dauerhaften Erhaltung am Standort festgesetzt.

Plandarstellung private Grünflächen

Plandarstellung private Grünflächen

Begründung:

- Lindenstraße 15 - Gartenanlage, denkmalgeschützt, mit bemerkenswertem Baumbestand, keine weiteren Festsetzungen nötig, da Denkmalschutz und Baumschutz auf der Fläche ausreichende Regelungen vorgeben,

- Gubener Str. 13b bis 19 - private Grünflächen der Hausgärten (G1 Kennzeichnung im Bebauungsplan) westlich der Bebauung mit bedeutender Verbundwirkung im gesamtstädtischen Biotopverbundsystem, ergänzend mit textlicher Festsetzung zur Sicherung eines Mindestanteils Bäume,
- Gubener Str. 13b - Gartenanlage vor dem zurückgesetzten Gebäude mit hoher Bedeutung für die Erhaltung der individuellen und typischen Charakteristik der Gubener Straße, keine weiteren textlichen Festsetzungen, wichtiger Baumbestand ist zeichnerisch festgesetzt.

Plandarstellung Bindungen für Bepflanzungen

Plandarstellung Bepflanzungsbindung

Begründung: Pflanzbindung Gubener Straße 13a (Kennzeichnung im Bebauungsplan mit G2 - rückwärtige Baumreihe des Friedrichsgymnasiums) zur Erhaltung der Gebietstypik am Schwarzen Weg und Erhaltung der Bedeutung im innerstädtischen Biotopverbundsystem (Zusammenwirken mit den privaten Grünflächen der Gubener Str. 13b bis 19). Eine textliche Festsetzung spezifiziert die ggf. notwendigen Ergänzungspflanzungen.

Textfestsetzung 6.1

Textfestsetzung 6.1: Im Bereich der Flächen G1 ist sicherzustellen, dass je angefangene 200 m² private Grünfläche mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum oder 1 Obsthochstamm vorhanden ist.

Begründung: Diese Flächen sind bedeutender Bestandteil im innerstädtischen Grünsystem und sollen daher einen Mindestbestand an Laubbäumen aufweisen. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist ein dichter Baumbestand vorhanden, so dass primär nicht von einer Neupflanzung ausgegangen wird, abgängiger Baumbestand ist jedoch mit der festgesetzten Maßgabe und unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung zu ersetzen.

Textfest-

Textfestsetzung 6.2: Auf der Fläche G2 Erhaltung bzw. Anpflanzung einer

Baumreihe mit einem mittleren Baumabstand von ca. 8 bis 10 m und großkronigen Bäumen der Arten Spitzahorn (Acer platanoides) oder Stieleiche (Quercus robur) der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang. *setzung 6.2*

Begründung: Der vorhandene Baumbestand an einem Teilabschnitt des Schwarzen Weges ist teilweise lückig und hat teilweise einen hohen Anteil Totholz im Kronenbereich. Als räumlicher Abschluss des kommunalen Grundstückes hat der Bestand jedoch eine hohe Bedeutung und soll in der vorhandenen Form durch Erneuerung erhalten werden.

Textfestsetzung 6.3: Ab einer Stellplatzanzahl von 5 zusammenhängenden Kfz.- Stellplätzen ist je 4 ebenerdige Stellflächen auf privaten Grundstücken im räumlichen Zusammenhang mit den Stellflächen ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen mit einem Stammumgang von mindestens 12-14 cm. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn die Kfz.- Stellflächen direkt an einen mindestens 2 m breiten Gehölzstreifen grenzen. *Textfestsetzung 6.3*

Begründung: Für den Fall der Einrichtung einer größeren Anzahl Kfz.- Stellflächen auf privaten Grundstücken soll eine Mindestbegrünung im unmittelbaren Umfeld oder auf der Stellplatzanlage gesichert werden, um zum einen die Stellplatzanlage in das Ortsbild zu integrieren und zum anderen einen Ausgleich für das Standortklima (u. a. durch Beschattung) zu leisten.

5.2.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textfestsetzung 3: Es wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. *Textfestsetzung 3*

Begründung: Von der Gubener Straße zur Lindenstraße gab es, etwas nördlich der Ferdinandstraße versetzt, eine Gasse bzw. fußläufige Verbindung.
Mitte der 90er Jahre wurde ein Gebäudekomplex (Lindenpassage, Gubener Straße 39 und 40) errichtet, der diese Verbindung respektiert. Eine bauplanungsrechtliche Sicherung dieser Wegeverbindung erfolgt mit der zeichnerischen Festsetzung eines Gehrechtes für die Öffentlichkeit. Es wurde in Richtung der Lindenstraße ein Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit vorgesehen, da kurze fußläufige Wegeverbindungen (Bahnhof/ Gericht/ Universität) bei gleichzeitiger Verkehrsvermeidung sichergestellt werden sollen.
Ein Rundweg von der südlichen Gubener Straße zur Straße Klenksberg (mit der fußläufigen Anbindung des Bahnhofes) gehört zu den für die Attraktivitätssteigerung des Gebietes zu sichernden stadtplanerischen Zielen. Hinsichtlich einer planungsrechtlichen Sicherung wurden dazu insbesondere die in der Örtlichkeit vorhandenen drei Wegebeziehungen geprüft. Obwohl sich die Wege nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden soll eine Sicherung zu Gunsten eines später umsetzbaren Rundweges vorgenommen werden. Die Umsetzbarkeit ist auch außerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches gegeben, sofern eine Nutzung der Bereiche absehbar ist, die deren Ordnung zulässt. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit für die Wege von der Gubener Straße zum Klenksberg im Bereich des ehemaligen Zollhofes und dem „Haus am Berg“ vorgesehen.

5.2.12. Nachrichtliche Übernahmen

Teile des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Bestandteile des Denkmalbereiches (im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Denkmalschutzgesetz)) „Satzung zur Unterschutzstellung des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt“ (Denkmalbereichssatzung Gubener Vorstadt). *Denkmalbereichssatzung, Einzel- und Bodendenkmale*
Darüber hinaus sind mehrere Gebäude und Grünanlagen Einzeldenkmale im

Sinne des Denkmalschutzgesetzes.
Zwei Bodendenkmale sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Rechtsklarheit werden diese Denkmäler Bestandteil des Bebauungsplanes durch nachrichtliche Übernahme.

5.2.13. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Die gegebenen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie resultieren zum Teil aus im Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweisen durch Träger öffentlicher Belange und anderer Behörden und weisen auf andere rechtliche Bestimmungen hin. Sie dienen der besseren Planlesbarkeit und geben Hinweise für nachfolgende Planungsphasen.

Gestaltungssatzung Gubener Straße und Lindenstraße

Im Geltungsbereich ist die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung der Gubener Straße und Lindenstraße zu beachten.

Gestaltungssatzung Innenstadt

Die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt, die im Jahre 2001 in Kraft trat verfolgt das Ziel, die Gestaltung baulicher Anlagen zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten, insbesondere zur Gestaltung des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen einer örtlichen Bauvorschrift nach der Brandenburgischen Bauordnung zu regeln.

Werbesatzung Innenstadt

In der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt (Werbesatzung) wurden im Jahre 2001 die Grundzüge der Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten festgesetzt. In Teilbereichen gilt diese Satzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gubener Straße/ Lindenstraße.

Sanierungsgebiet Gubener Straße/ Lindenstraße erlassen 1991, einschließlich Erweiterung von 1997

Bereits 1990/91 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Gubener Straße/ Lindenstraße“ in der Gubener Vorstadt. Die Ergebnisse lagen 1991 vor: umfangreiche Bestandsaufnahmen, städtebauliche Neuordnungskonzepte und Grundsätze für die Sozialpläne.
Am 23.Mai 1991 erfolgte der Satzungsbeschluss, durch den der Bereich „Gubener Straße/ Lindenstraße“ als erstes Sanierungsgebiet im Land Brandenburg förmlich festgesetzt wurde.
1997 wurde eine Erweiterung des Sanierungsgebietes vorgenommen, die das vorhandene Sanierungsgebiet stadträumlich und nutzungsstrukturell arrondiert und von großer Bedeutung für die Behebung der städtebaulichen Mängel und baulichen Missstände für die abschließende und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen dort ist.

Fernwärmeversorgungssatzung

Teilbereiche des Bebauungsplangebietes liegen im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung der Stadt Frankfurt (Oder). Auf das planungsrechtliche Verankern eines Gebietes, in dem zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen als Festsetzung im Bebauungsplan wurde verzichtet, da mit der Satzung bereits eine eindeutige Rechtsgrundlage für den Einsatz von Fernwärme vorhanden ist.

Stellplatzsatzung

Für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde eine Stellplatzsatzung erarbeitet. Diese ist zu beachten s. Amtsblatt Nr.1/2005 vom 26.Januar 2005.

Denkmale

Bestandteil der Hinweise wurde, zusätzlich zu den nachrichtlich übernommenen Denkmalen, ein Hinweis auf grundsätzlich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhandene Bodendenkmale. Ein Umgang

entsprechend Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz soll derart sichergestellt werden. Zu beachten ist auch die „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Unterschutzstellung des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt (Denkmalbereich Gubener Vorstadt)“

Baumschutzverordnung

Innerhalb des Verfahrens wurde auf Grund der nicht zu terminisierenden Umsetzungen der Baulichkeiten eine Ausgleichsbewertung für im Bestand vorhandene, aber nicht zwingend zu erhaltende Bäume nicht vorgenommen. Eine Bewertung der grundsätzlichen Erhaltungserforderlichkeit wurde vorgenommen, unverzichtbare, wertvolle Baumbestände durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt. Es gilt darüber hinaus derzeit die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg.

Fledermäuse und Mauersegler

Im Plangebiet sind Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen festgestellt worden, was auf das Vorhandensein geeigneter Nist-, Brut- und Lebensstätten schließen lässt. Zur Erhaltung der Bestände, deren Nist-, Brut- und Lebensstätten gem. BNatSchG nicht beeinträchtigt werden dürfen, wird darauf hingewiesen, geeignete Nist-, Brut- und Lebensstätten für die genannten Artengruppen bei Neubau, Rekonstruktion oder Instandsetzung von Gebäuden im Plangebiet zu ermöglichen bzw. zu schaffen. Informationen sind bei der Unteren Naturschutzbehörde verfügbar.

Kostenerstattungsbeiträgen

Für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB)“ erarbeitet – s. Amtsblatt Nr.6 vom 30. Juni 2004.

Abwasseranschlusssatzung

Für Frankfurt (Oder) gilt die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und ihre Benutzung im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt (Oder)“ – s. Amtsblatt Nr.8 vom 08.September 2004

5.3. Umweltbericht

5.3.1. Beschreibung der Festsetzungen

5.3.1.1 Angaben zum Standort

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am westlichen Rand des Odertals und am Fuß der östlichen Hangkante der Lebuser Platte.
Das Plangebiet schließt direkt südlich an das Stadtzentrum von Frankfurt (Oder) an und ist gegenwärtig dicht bebaut.
Begrenzt wird das Plangebiet durch:
- Zehmeplatz /Lindenstraße im Norden,
- Lindenstraße im Osten,
- Karthausplatz im Süden,
- Klenksberg bzw. die Hausgärten der westlichen Bebauung des Plangebietes.

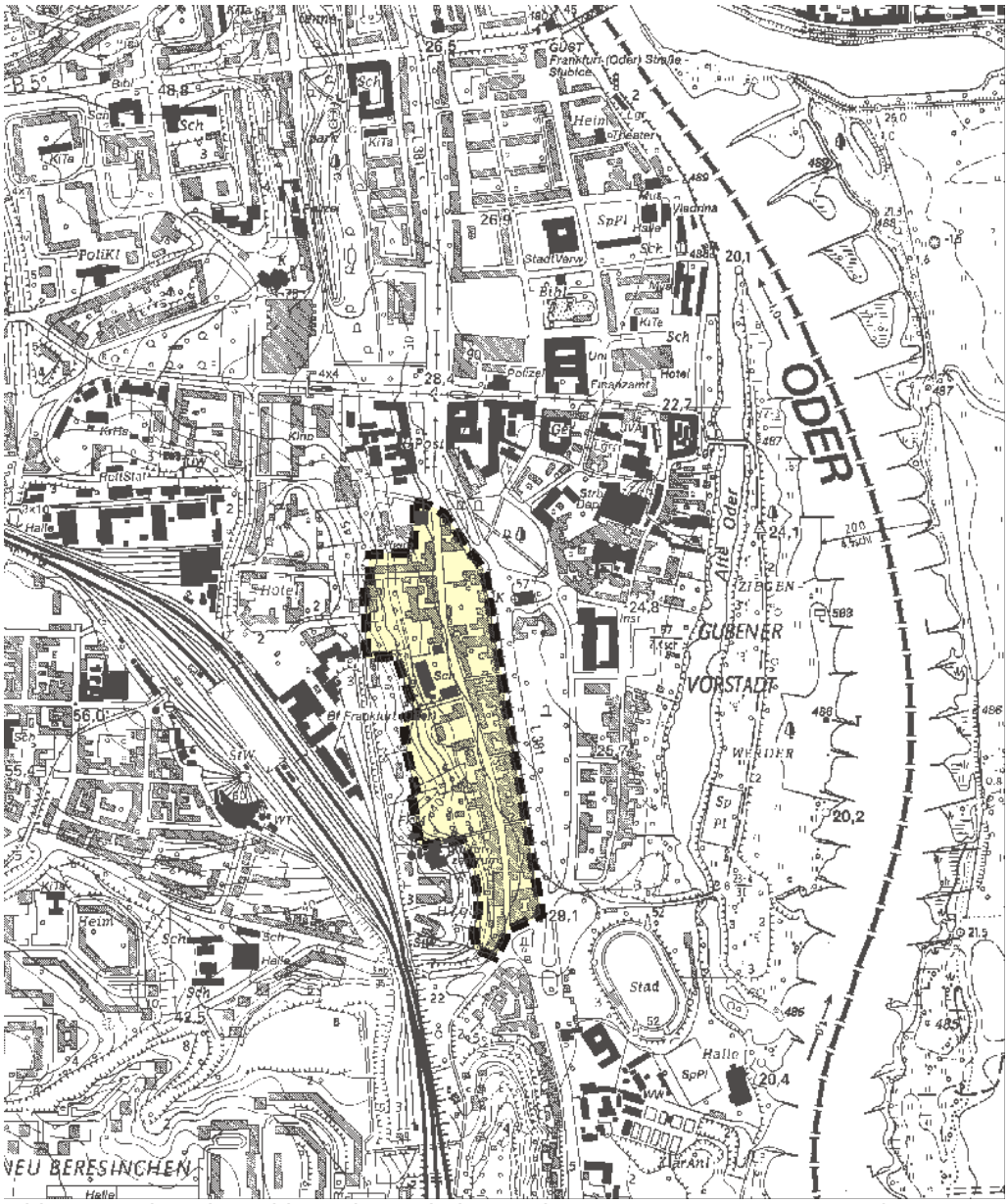


Abb.: Lage des Plangebietes (Ausschnitt aus der topogr. Karte M 1 : 10.000) - unmaßstäblich

Die gegenwärtige Flächennutzung wird durch folgende dominierende Nutzungen geprägt:

- dichte Quartierbebauung mit einer hohen GRZ zwischen der Linden- und Gubener Straße,
- straßenbegleitende Bebauung an der Ferdinandstraße und der Westseite der Gubener Straße mit relativ großen rückwärtigen Freiflächen,
- am Klenksberg im Bereich des Plangebietes Wohnbebauung mit Gärten.

5.3.1.2 Art des Vorhabens

- baulich- technische Nutzungen

Mit dem Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand im Plangebiet festgesetzt und damit eine geordnete bauliche Entwicklung im stadtzentrumsnahen Sanierungsgebiet gesichert. Vorhandene Baulücken der durchgängig historischen Bebauung können wieder geschlossen werden. Bauflächenerweiterungen über den historischen Bestand hinaus werden nicht möglich.

Die Bauflächen werden durch Wohnen und kleinere gewerbliche Nutzungen genutzt.

- Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet wird nicht verändert.
Wichtige Fußgängerverbindungen über den Klenksberg und den „Schwarzen Weg“ und die vorhandenen Gassen zwischen Gubener und Lindenstraße werden gesichert.
Westlich des Plangebietes (Klenksberg) sind Flächen mit einem hohen Potenzial für eine städtisch bedeutende Fußgängerverbindung der südlichen Stadtgebiete und des Landschaftsraumes mit dem Stadtzentrum über den Bereich des Bahnhofsberges vorhanden.

- Freiflächenkonzept und Flächen mit Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege

Das gegenwärtig vorhandene Freiflächensystem bleibt mit der Planung vollumfänglich erhalten, wird durch die Festsetzung von privaten Grünflächen insbesondere auf historisch entstandenen wertvollen Flächen besonders gesichert.
Im Bereich zwischen Lindenstraße und Gubener Straße wird die zum historischen Ensemble der Lindenstraße 15 gehörige Grünfläche gesichert. In den anderen Bereichen wird aufgrund der Festsetzung der GRZ der bisherige Bestand an Freiflächen auf den Baugrundstücken (meist Innenhofbereiche) gesichert. Der Baumbestand innerhalb der Baugebiete ist über die Baumschutzverordnung gesichert, städtebaulich bedeutender Baumbestand im nördlichen Teil des Plangebietes wird zur Erhaltung bzw. zur Neupflanzung festgesetzt.
Im Bereich der Bauflächen an der Gubener- und Ferdinandstraße werden innerhalb der Baugebiete die vorhandenen Freiflächen durch die festgesetzte GRZ gesichert, außerdem wird die an der Gubener Straße 14 vorgelagerte Grünfläche als private Grünfläche festgesetzt und damit im Bestand gesichert.
Stadträumlich und für das Ortsbild entscheidender Großbaumbestand wurde im Bereich der Gubener Straße zur Erhaltung festgesetzt, der Baumbestand in den rückwärtigen Bereichen ist durch die Baumschutzverordnung gesichert.
Im Anschluss an die Baugebiete der Gubener Straße wurden private Grünflächen festgesetzt, um insbesondere das typische Ortsbild zu erhalten und die Flächen mit einer hohen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu auch mit ihren positiven Auswirkungen auf die Baugebiete zu sichern.
Die Einordnung von öffentlichen Spielplätzen gem. Spielplatzsatzung ist aufgrund der Baustruktur nicht notwendig.

5.3.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen anhand von Biotoptypen, die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind:

Code	Bezeichnung	Fläche	Faktor Grundfläche	Fläche Grundfläche	nicht bebaubare Grünfläche
NOSM1	Festsetzung: Mischgebiet (GRZ 1,0)	6.597 m²	1	6.597 m²	0 m²
NOSM4	Festsetzung: Mischgebiet (GRZ 0.4)	3.430 m²	0,6	2.058 m²	1.372 m²
NOSM6	Festsetzung: Mischgebiet (GRZ 0.6)	29.045 m²	0,8	23.236 m²	5.809 m²
NOSW1	Festsetzung: Wohngebiet (GRZ 1,0)	14.384 m²	1	14.384 m²	0 m²
NOSW4	Festsetzung: Wohngebiet (GRZ 0,4)	20.864 m²	0,6	12.518 m²	8.346 m²

NOSW6	Festsetzung: Wohngebiet (GRZ 0,6)	6.267 m²	0,8	5.014 m²	1.253 m²
NOSWG 6	Festsetzung: Gemeinbedarfs-fläche (GRZ 0,6)	8.448 m²	0,8	6.758 m²	1.690 m²
NOVS	Festsetzung: Straßenverkehrs-fläche	18.850 m²	1	18.850 m²	0 m²
NPSP	Festsetzung: pri-vate Grünfläche	15.545 m²	0	0 m²	15.545 m²
	Gesamt	**123.430 m²**		**89.415 m²**	**34.015 m²**
	davon Grundflä-che lt. UVPG			***70.565 m²***	

5.3.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Nachfolgend werden nur die Schutzgüter detailliert beschrieben, die zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind.

5.3.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist als innerstädtischer, durch Wohnen und kleinere gewerbliche Nutzungen geprägter Bereich gekennzeichnet, der durch 2 relativ stark genutzte Straßen (Lindenstraße und Gubener Straße) erschlossen wird. Aussagen zur Immissionsbelastung sind im Punkt 5.2.9. der Begründung enthalten.
Die Bebauung zwischen Linden- und Gubener Straße ist durch Quartierbebauung mit oft relativ kleinen Innenhöfen, die auch nicht immer begrünt sind, geprägt. Lediglich historisch vorhandene Grünflächen im Bereich Lindenstraße 15 sind nicht durch diese dicht bebaute Struktur gekennzeichnet.
Die Bebauung an der Gubener- und Ferdinandstraße ist durch relativ große rückwärtige Grünflächen gekennzeichnet, überwiegend bedingt durch die Topografie (Hanglage), so dass hier ehemalige und mit zunehmendem Abstand von der Bebauung zunehmend aufgelassene gärtnerische Nutzungen auf den nicht bebauten Flächen dominieren.
Über den Schwarzen Weg ist von der Gubener Straße der Bahnhof gut erreichbar, der Klenksberg endet gegenwärtig als Sackgasse, auch die an das Plangebiet angrenzenden Flächen des „Haus am Berg“ sind für den Fußgänger gegenwärtig gesperrt (Sicherheitsrisiko aufgrund ruinöser Bebauung und schlechtem Zustand der Wege und Treppenanlagen).
Westlich schließen an das Plangebiet die Gleisanlagen der Deutschen Bahn an, die durch die typischen Emissionen die Lebensqualität am Standort ebenfalls prägen.
Öffentliche Spielbereiche sind im Plangebiet gegenwärtig nicht, jedoch im näheren Umfeld (Anger an der Lindenstraße) vorhanden.

Insgesamt ist der Standort durch die innerstädtische, historische und relativ dichte Bebauung deutlich anthropogen mit den typischen Immissionen (Gebäudenutzung, Kfz.- Verkehr) geprägt, die vorhandenen Grünflächen und der Baumbestand insbesondere im Bereich zwischen Linden- und Gubener Straße aber auch die im westlichen Plangebiet vorhandenen und anschließenden Grünflächen haben daher eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung (wohnungsnahe Kurzzeiterholung) und das Standortklima (Klimamilderung durch Windberuhigung und Transpirationskühle) und damit für die Wohnqualität.

5.3.2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die Einschätzung erfolgt auf der Basis der Biotoptypenkartierung des Grünordnungsplanes, nicht erhobene quantitative Daten werden durch Annahme einer optimalen Ausstattung mit Arten- und Lebensgemeinschaften je Biotoptyp eingeschätzt.

Das Plangebiet ist durch folgende prägende Biotoptypen gekennzeichnet:

Baugebiete mit unterschiedlicher Dichte,

- kleinere Innenhofbereiche, teilweise begrünt,
- Straßenverkehrsflächen mit Nebenflächen, Stellplatzanlagen,
- im westlichen Abschnitt großflächig Gärten und Gartenbrachen, teilweise mit einem hohen Anteil an Großbäumen,
- aufgelassene Stellplatzanlagen und aufgelassene Bebauung,
- ruderale Flächen, teilweise mit einem hohen Anteil an Großbäumen (aus Naturverjüngung)

Die vollständige Liste der Biotoptypen ist im Anhang des Grünordnungsplans dargestellt.

Im Bereich des Vorhabens haben die Schutzgüter Tiere und Pflanzen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes eine stark zonierte Bedeutung:

- in den Bereichen der Baugebiete nur eine geringe Bedeutung (eingeschränkt auf urbane Arten wie Gebäudebrüter und Fledermäuse),
- in den Bereichen der Gärten, Gartenbrachen und Ruderalflächen eine relativ hohe Bedeutung für ein breites Spektrum an Arten- und Lebensgemeinschaften.

Wie bereits weiter vorn beschrieben haben die gegenwärtig vorhandenen, teilweise außerhalb des Plangebietes liegenden Grünflächen westlich der Gubener Straße am Klenksberg eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund zwischen dem südlichen Stadtrand (südliche Oderaue und Hangkante der Lebuser Platte südlich des Plangebietes) und dem Stadtzentrum (Bahnhofsberg und Lennépark), der gegenwärtig durch die ehemals durch den Zoll genutzten Flächen unterbrochen ist. Aufgrund der Auflassung eines großen Teils der Flächen und der aufkommenden Naturverjüngung nimmt die Bedeutung als naturnaher Lebensraum für typische Arten- und Lebensgemeinschaften allmählich zu, tendiert jedoch zu baulich beeinträchtigten (durch die ehemalige und ruinöse Bebauung), über lange Zeit ruderal geprägten Biotopen.

Gem. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und der Intensität der Nutzung der Grundstücke ist im Plangebiet ein umfangreicher Großbaumbestand vorhanden:

- im Straßenraum der Lindenstraße ist der Großbaumbestand außerhalb des Plangebietes auf der Ostseite der Straße als mehrreihige Lindenallee vorhanden,
- im Baugebiet zwischen Linden- und Gubener Straße befindet sich im öffentlichen Raum an der Nordseite des Plangebietes ein prägender Baumbestand, der erhalten werden soll, ebenso im Bereich der denkmalgeschützten privaten Grünfläche Lindenstr. 15, wo ausgewählte Bäume auf der Grundlage eines Gutachtens zu erhalten sind, in den Innenhöfen ist vereinzelt Baumbestand in unterschiedlicher Qualität vorhanden, der jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht aufgrund des hohen Überbauungsgrades besonders wertvoll

ist,

– im Bereich der Baugebiete Westseite der Gubener Straße befindet sich auf einigen privaten Grundstücken straßennah ein ortsbildprägender Baumbestand, der erhaltungswürdig ist und partiell ergänzt werden könnte,

– die Freiflächen im westlichen Plangebiet sind durch Obstbaumbestand unterschiedlichen Alters und Pflegezustandes und durch teilweise umfangreichen Großbaumbestand mit einer stark differierenden Altersstruktur vorhanden (Altbaumbestand bis Naturverjüngung).

Die Pflanzengesellschaften sind standorttypisch und je nach Biotoptyp teilweise neophytenreich.
Der anthropogene Störungsgrad für die Arten- und Lebensgemeinschaften ist gegenwärtig aufgrund der innerstädtischen Lage und der Dichte der Bebauung und Nutzung im Bereich der Baugebiete hoch und auf den restlichen Flächen im Plangebiet mäßig.

Die im Plangebiet vorhandenen Arten- und Lebensgemeinschaften sind für die beschriebenen Biotoptypen typisch ausgebildet und anthropogen entsprechend beeinträchtigt.

Als besondere Artenvorkommen finden Fledermäuse und Mauersegler, aber auch weitere urban geprägte Arten der Avifauna (Gebäudebrüter) gegenwärtig im Plangebiet Lebensraum. Winterquartiere von Fledermäusen sind jedoch nicht bekannt.

Insgesamt kann die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Tiere und Pflanzen aufgrund des sehr hohen Anteils anthropogen genutzter Flächen und aufgrund der innerstädtischen Lage als gering eingeschätzt werden. Die westlich an das Plangebiet grenzenden Flächen haben ein hohes Potenzial für eine höhere Wertigkeit und für eine besondere Bedeutung als Biotopverbund zwischen Stadtzentrum und südlich angrenzendem Landschaftsraum und die brutraumbildende Bebauung für Gebäudebrüter und Fledermäuse ist ebenfalls als hochwertig einzuschätzen.

5.3.2.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Das Relief ist im Bereich des Odertals nahezu eben, westlich der westlichen Bebauung der Gubener Straße beginnt die Hangkante der Lebuser Platte, die sich als teilweise stark geneigte Flächen im Relief abbilden. Der Klenksberg liegt etwa 18 Höhenmeter über der Gubener Straße.

Im Bereich der Hangkante werden unterschiedliche Bodenarten angeschnitten, es dominieren anlehmiger Sand bis lehmiger Sand, es kann aber auch Sand und Lehm als Bodenart angetroffen werden. Die Bodenarten wechseln kleinräumig.
In Bereich des Odertals (derzeit bebauter Bereich) sind die ehemals vorhandenen Aueböden durch umfangreiche Aufschüttungen zur Herstellung der Bebaubarkeit stark verändert.
Oberboden ist überwiegend in den Bereichen der vorhandenen Grünflächen vorhanden, jedoch teilweise aus nicht standörtlichem Material (Entwicklung auf den Aufschüttungsflächen mit standortfremden Böden).

Die Böden im Plangebiet sind nahezu vollflächig anthropogen überformt, insbesondere durch Bebauung, Aufschüttungen und Geländekorrekturen. Aufschüttungen sind mit hoher Sicherheit mit gebietsfremdem Boden durchgeführt worden.

Auch die gegenwärtigen Hangbereiche sind anthropogen überformt und stellen oft nicht mehr das ursprüngliche Relief dar.

Die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Böden (unbefestigte Flächen des Plangebietes) stellt sich wie folgt dar:

» Bodengüte

– mittel bis gering aufgrund stark differierender anthropogener Vorbelastungen (Überschüttung, Geländekorrekturen, Flächenbefestigungen)

» Bodenstruktur

– in Abhängigkeit von der Bodenart hohe Verdichtungsgefahr mit irreversiblen Schädigungen insbesondere bei anlehmigen Böden

» potenzielle Erosionsgefahr

– in Abhängigkeit von der Neigung der Fläche und der Bodenart unterschiedlich hoch,
– hoch bis sehr hoch in den stärker geneigten Abschnitten und in Böschungsbereichen

» aktuelle Erosionsgefahr

– aufgrund vorhandenem hohem Bodenbedeckungsgrad und wind- und wasserbremsenden Strukturelementen relativ gering

Folgende Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind gegenüber einem ungestörten optimalen Bodenzustand vorhanden:

– Überbauung und Flächenbefestigungen für Verkehrsflächen und Nebenflächen,
– Aufschüttungen insbesondere in den Bereichen des Odertals.

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens nicht vorhanden, eine Bodenentwicklung setzt im Bereich der ungestörten Gehölzflächen wieder ein.
Seltene Böden oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt.
Bodenschutzgebiete, Bodendenkmäler und Schutzwälder werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Auf folgenden Flächen sind Altlasten zu vermuten (gem. Altlastenkataster): siehe 2.9 der Begründung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auf der gesamten Fläche aufgrund der geringen Überdeckung nicht geschützt. (Hydrogeologische Karte der DDR im M 1 : 50.000, LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG).

Die Grundwasserfließrichtung ist von West nach Ost.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann gegenwärtig im Plangebiet im Bereich der unbefestigten Flächen versickern, das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über eine vorhandene

Regenentwässerung aus dem Plangebiet abgeführt.

Insgesamt haben die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eine geringe Leistungsfähigkeit, was insbesondere durch den hohen Grad der vorhandenen Versiegelung und die starken anthropogenen Veränderungen der Topografie (Aufschüttungen, in wenigen Fällen auch Abgrabungen) begründet ist.

5.3.2.4 Schutzgüter Klima und Luft

Aufgrund der Bebauung und der mit Großgehölzen dominierten Hanglage ergeben sich folgende standortklimatische Verhältnisse:

– Stadtklima mit hoher Luftbelastung durch Emissionen des Verkehrs im Bereich der vorhandenen Straßen,

– Durchlüftung des Standortes nur in Nord-Süd-Richtung entsprechend den vorhandenen Straßenräumen, gegenüber der Hauptwindrichtung aus Südwest ist der Standort durch die Hanglage mit dem Großgehölzbestand und die dichte Bebauung abgeschirmt.

– Es kann nicht damit gerechnet werden, dass sich Kaltluft in bemerkenswertem Umfang bilden kann und sich auf das Standortklima auswirkt.

– Durch den hohen Anteil Großgrünbestand im angrenzenden Hangbereich kann mit einer geringfügigen Aufwertung des Standortklimas aufgrund der Transpirationsleistung des Vegetationsbestandes (Milderung der Extremklimate durch Transpirationskühle) gerechnet werden.

Insgesamt ist das Standortklima deutlich städtisch geprägt, die Luftqualität ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der starken anthropogenen Nutzung vorbelastet. In der Lindenstraße schließt eine Allee und westlich der Bebauung Gubener Straße ein breiter Grünstreifen mit Baumbestand an, so dass hiervon entsprechend positive Wirkungen auf das Plangebiet ausgehen (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Filterwirkung).

5.3.2.5 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Das Ortsbild wird zum einen durch die innerstädtische Lage und die typische historische Bebauung geprägt, zum anderen im Bereich Klenksberg durch die dominante Grünstruktur.
Stadtbildprägend und damit insbesondere für die Eigenart des Ortsbildes ist der im Plangebiet vorhandene Großbaumbestand, der im Bereich der Baugebiete in den Straßenraum wirkt. Es handelt sich hier nicht um geschlossene Baumreihen, sondern um punktuell vorhandenen Baumbestand, der jedoch für bestimmte Abschnitte einen hohen Wiedererkennungswert hat (z. B. Schule, Großbaumbestand im nördlichen Plangebiet).

Beeinträchtigt wird das Ortsbild durch die aufgelassene Bebauung und die aufgelassenen Flächen südwestlich des Plangebietes (Zoll, Haus am Berg) und die aufgelassenen Gartenbereiche (westliche Abschnitte der privaten Grünflächen mit Kontakt am Klenksberg).

5.3.2.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Im Baugebiet, das gleichzeitig auch Sanierungsgebiet ist, und den angrenzenden Bereichen sind mehrere Baudenkmäler vorhanden, historisch und stadträumlich wertvolle Freianlagen sind ebenfalls vorhanden. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist u. a. auch die dauerhafte Sicherung der Denkmale und ihres Umfeldes.

5.3.2.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der relativ dichten Bebauung im Bereich des Odertals und der star-

ken anthropogenen Nutzung und Überformung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes mit ihren Schutzgütern gegenwärtig gering. Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden.

5.3.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

5.3.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich der Baugebiete wird mit dem Bebauungsplan vorrangig der Bestand gesichert, es können einige ehemals bebaute Grundstücke wieder bebaut werden. Der Bebauungsplan soll Grundlage für eine geordnete bauliche Entwicklung im Geltungsbereich und Sanierungsgebiet sein.
In Bereiche mit einer hohen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird durch Maßnahmen aus dem Bebauungsplan nicht eingegriffen, das typische Ortsbild wird u. a. durch Festsetzung von prägendem Großgrün gesichert.

5.3.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Aufgrund der sehr geringen Eingriffswirkungen sind Verminderungs- und Schutzmaßnahmen ausschließlich auf den Baumschutz beschränkt.

5.3.3.3 Kompensationsmaßnahmen

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes waren alle Bauflächen des Bebauungsplanes gem. § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar.
Gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG ist die Eingriffsregelung im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches demnach nicht anzuwenden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die gem. § 34 BauGB möglich wäre, nicht überschreitet. Aus diesem Grund werden keine Kompensationsmaßnahmen aus ggf. mit dem Bebauungsplan verursachten Eingriffen notwendig.

5.3.4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.3.4.1 Schutzgut Mensch

Bezüglich der Wohnqualität am Standort ergeben sich aus der Sicht der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine wesentlichen Veränderungen:

– Durch die geordneten baulichen Entwicklungen und die Sicherung von prägendem Großgrün wird das Ortsbild ortstypisch aufgewertet, die Einmaligkeit des Standortes wird dadurch weiter gestärkt.
Alle anderen, bereits vorhandenen Nutzungen bleiben unverändert erhalten, so dass nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen (insbesondere auch Immissionen) gegenüber dem Ausgangszustand zu rechnen ist.

5.3.4.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Durch die überwiegend den Bestand sichernde Planung werden für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Im Zuge von Gebäudesanierungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass insbesondere die typischen urbanen Arten weiterhin Lebensraum finden, wie z. B. Gebäudebrüter und Fledermäuse.
Da jedoch Sanierungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt werden können, sind diese möglichen Beeinträchtigungen nicht unmittelbare Folge dieser Planung.

5.3.4.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Mit der Planung wird der vorhandene Versiegelungsgrad nicht verändert.
Auch die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Bestand erhalten, so dass auch hieraus keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

abzuleiten sind.
Bei Bebauung in Bereichen, die gegenwärtig nicht bebaut sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese Standorte historisch bebaut waren und oft die Fundamente oder befestigte Bereiche auf den Baugrundstücken noch vorhanden sind.

5.3.4.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Standortklima und die Luftgüte werden sich in Folge der Planung nicht erheblich nachteilig verändern, da Art und Maß der baulichen Nutzung wie im Bestand auch erhalten bleiben, es werden keine vorhandenen Luftaustauschbahnen für Frischluftzufuhr beeinträchtigt, eine Veränderung lokaler Windsysteme mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist aufgrund des Ausgangszustandes nicht zu erwarten.
Ebenso kann auch kein durch die Planung bedingter erhöhter Schadstoffeintrag in die Luft prognostiziert werden.

5.3.4.5 Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Das Ortsbild wird mit der vorhandenen Planung gesichert (eine geordnete Entwicklung des Sanierungsgebietes ist Ziel der Planung), insbesondere städtebaulich bedeutender Großgrünbestand und die das Ortsbild prägenden Grünflächen werden mit der Planung besonders gesichert (durch spezielle textliche und zeichnerische Festsetzungen). Es sind hier keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

5.3.4.6 Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Die Flächen mit Kultur- und Sachgütern und angrenzende Flächen (Umgebungsschutz) werden u.a. auch durch Festsetzungen gesichert (einschließlich zugehöriger Grünflächen), erhebliche nachteilige Auswirkungen für diese Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

5.3.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da bei allen Schutzgütern keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ermittelt wurden, treten auch bei Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf.

5.3.5. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

5.3.5.1 Standortalternativen und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Da es sich um eine Planung handelt, die vorrangig den Bestand sichert, ist eine Alternativenprüfung nicht sinnvoll durchzuführen.

5.3.5.2 Alternative Nutzungskonzepte und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Bezogen auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen war die Prüfung alternativer Nutzungskonzepte nicht notwendig, da keine negativen Umweltauswirkungen in Folge der Planung festgestellt werden konnten.

5.3.6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wird auf fehlende örtliche Messungen/Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle hingewiesen (insbesondere betreffs Boden, Wasserhaushalt, Standortklima, Tiere und Pflanzen, Luftqualität, Lärm, sonstige Emissionen). Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

Datengrundlage bildeten allgemein verfügbare Informationen (vorhandenes Kartenmaterial, vorliegende Gutachten, Aussagen der Grünordnungsplanung, Biotoptypenkartierung), aus denen hinreichend genau die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf der Basis des allgemeinen Kenntnisstandes bestimmt werden können.

5.3.7. allgemein verständliche Zusammenfassung

5.3.7.1 Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen

Durch die bestandssichernde Planung wurden für das gesamte Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert.
Es ist nicht mit einer erheblichen Erhöhung der Einwohnerzahl und -dichte zu rechnen, auch eine durch die Planung bedingte Zunahme des Kfz.- Verkehrs und anderer Umweltbelastungen kann nicht abgeleitet werden.

5.3.7.2 Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

In Folge der Planung können keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt werden, so dass auch keine derartigen Auswirkungen verbleiben.

6. Verfahren und Abwägung

Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.02.2003 gefasst. Am 07.09.2006 wurde der Entwurfsbeschluss zur Planung gefasst. Der Satzungsbeschluss ist für den 10.07.2008 vorgesehen.
Es wurde ein vollständiges Verfahren durchgeführt mit dem Ziel, der Erstellung eines qualifizierten (in Teilen einfachen) Bebauungsplanes für den Geltungsbereich.

1. Im Beteiligungsprozess vorgetragene öffentliche Belange

Öffentliche Belange	Erläuterung
1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung	Gemäß §1 Abs.4 Baugesetzbuch sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
1.2. Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	Zur Sicherung der Erschließung gehören Ver- und Entsorgung.
1.3. Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Erforderlichkeit von Lückenschließungen
1.4. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Anforderungen Kosten sparenden Bauens	Erforderlichkeit von Lückenschließungen
1.5. Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes/ Denkmalpflege	Nachrichtliche Übernahmen auf Grund Landesrecht wegen Verpflichtung der Gemeinden zur Übernahme der Denkmalschutzregelungen
1.6. Belange der Wirtschaft	Bestandsschutz der vorhandenen Gewerbe und Entwicklungsfähigkeit
1.7. Belange des Verkehrs, insbesondere des ruhenden Verkehrs	Sicherung der Mobilität der Bevölkerung und der Erschließung

2. Im Beteiligungsprozess vorgetragene private Belange

Private Belange	Erläuterung
2.1. Eigentumsrecht	Eigentum an Bauland, Leitungen und Leitungsrechte FWA
2.2. Belange des Verkehrs, insbesondere des ruhenden Verkehrs	Der ruhende Verkehr ist für eine bauliche Grundstücksnutzung nachzuweisen. Möglichkeiten des ruhenden Verkehrs bestimmen die Grundstücksnutzung

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß §3 Baugesetzbuch

Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt vom 06.03.2003 bis einschließlich 07.04.2003, die Beteiligung am Entwurf vom 05.10.2006 bis einschließlich 06.11.2006. Vom 06.03.2008 bis einschließlich 07.04.2008 fand eine erneute Beteiligung am Entwurf statt.
In der nachfolgenden Tabelle werden die Anregungen sowie die vorgeschlagene Wertung mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag in Kurzfassung dargestellt.

Lfd.-Nr.	Anregungen			Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Planänderung
	Name	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Herr Zech, AEP Ingenieurgesellschaft mbH	13.03.2008	Im Bebauungsplan BP-02-001 "Gubener Straße/ Lindenstraße" auf unserem Grundstück "Gubener Straße 13b" eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eingetragen.			Änderung wurde entsprechend Anregung vorgenommen, negative Auswirkungen auf den Eigentümer sind nicht erkennbar. Belange, die eine weitere Beteiligung erfordern, werden durch die Änderung nicht berührt.	ja
			Der "Schwarze Weg" wurde in seiner Führung parallel zum Schulanbau und der Turnhalle (ehemals Friedrichsgymnasium) bis zur Gubener Straße durch die Stadt Frankfurt (Oder) verändert und nicht wieder fachgerecht befestigt. Bei starkem Regen werden aus diesem Bereich ständig Erdmassen gelöst, die sich zum Einen auf der Gubener Straße ablagern und zum Anderen die Wegqualität ständig verschlechtern. Es sollte geprüft werden, inwieweit mit der Sanierung der Turnhalle der Weg auf dem genannten Teilstück in seiner ursprünglichen Form wieder hergestellt wird. (Beitrag in Form Straßenausbaubeitrag wird abgelehnt).			Der Hinweis wurde an die Sanierungsstelle und an das Fachamt; das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen zur Beachtung weitergereicht.	nein

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.03.2003, 20.09.2006 und 15.02.2008 um Beteiligung gebeten. In der nachfolgenden Tabelle werden die geltend gemachten Belange sowie die vorgeschlagene Wertung mit dem entsprechenden Abwägungsvorschlag in Kurzfassung dargestellt.

Lfd.-Nr.	Anregungen			Entgegenstehend:		Wertung/ Änderungsvorschlag	Planänderung
	Name	Datum	Kurzinhalt der Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat GL 6	09.04.2003	Die angezeigte Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.			---	nein
		29.09.2006	**Bestätigung der Anpassung des BP-02-001 „Gubener Straße/ Lindenstraße“ an die Ziele der Raumordnung.**			----	nein
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Oder land-Spree - Regionale Planungsstelle	23.10.2006	Der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplan „Gubener Straße/ Lindenstraße“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.			----	nein
3.	Landesumweltamt Brandenburg, Außenstelle Frankfurt (Oder), Referat W9-Wasserwirtschaft Ost	21.03.2003	<u>Wasserwirtschaftliche Regionalplanung/ Bilanzierung</u> Hinweis auf §54 BbgWG <u>Messnetze Grundwasser/ Oberflächenwasser</u> Innerhalb des Planungsgebietes keine stationären Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie Hinweise: - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber berücksichtigen; Bestandsschutz prüfen - beim Auffinden nicht zuordenbarer hydrologischer und hydrogeologi-			Das Wassergesetz ist als gesetzliche Planungsgrundlagen in der Planung beachtet. --- ---	nein

			scher Messstellen Landesumweltamt Brandenburg, Dezernat W 9/2, Frankfurt (Oder) verständigen - gemäß §115 des Brandenburgischen Wassergesetzes Duldungspflicht für durch zuständige Wasserbehörde angeordnete Messstellen <u>Gewässergüte Grundwasser/ Oberflächenwasser</u> Keine Belange berührt <u>Wasserbau/ Hochwasserschutz</u> Keine Gewässer und wasserwirtschaftlichen Anlagen der I. Ordnung (Zuständigkeit Referat Wasserwirtschaft Ost) im Plangebiet			--- ---	
4.	Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder)	25.03.2003	Der Planung wird aus Sicht des Immissionsschutzes zugestimmt.			---	nein
5.	Landesumweltamt Brandenburg - Regionalabteilung Ost		keine Stellungnahme				
6.	FWA mbH	20.03.2003	- für verdichtende Bebauung sind auch die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen, insbesondere der Schmutzwasserkanal in der Gubener Straße (Schildvortrieb), zu beachten, - keine Einwände zur Gestaltung und zum Ausbau der vorhandenen Bebauung Bei der Erneuerung der verkehrlichen Infrastruktur sind auch wasserwirtschaftliche Forderungen zu beachten, detaillierte: - im Zuge des erforderlichen Ausbaus der Ferdinandstraße ist die Auswechslung der Trinkwasserleitung sowie die Sanierung des Abwasserkanals durch die FWA mbH erforderlich - die Verlegung einer Regenwasserleitung, als			Im Schildvortrieb wurde der die Gubener Straße querende Schmutzwasserkanal (verläuft im südlichen Plangebiet westlich der Bebauung) errichtet. Dieser ist zur Information im Bebauungsplan dargestellt. Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ nicht erforderlich. Der Sicherung der Erschließung wurde als öffentlichem Belang im Sinne einer baulichen Grundstücksverwertung der Vorrang gegenüber einer Flächenfreihaltung gegeben. Die Belange des Naturschutzes sind durch Beachtung in den Textfestsetzungen dieses Bebauungsplanes berücksichtigt. Damit ist die Einrichtung einer neuen Niederschlagswasserleitung in der Ferdinandstraße zur Umset-	nein

			Voraussetzung für die Bebauung im Bereich des Bahnhofsberges, ist durch die Stadt vorzusehen			zung des Bebauungsplanes BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ erforderlich. Die Umsetzung der Regenwasserleitung ist zeitlich und finanziell durch die Gemeinde noch nicht eingeordnet. Sie sollte in einem Zug mit dem ebenfalls erforderlichen Ausbau der Ferdinandstraße durch die Gemeinde, gleichzeitig mit der Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung und der Sanierung des Abwasserkanals durch den Leitungsträger FWA mbh erfolgen.	
		26. 09. 20 06	Dem vorliegenden Bebauungsplan gibt die FWA mbH grundsätzlich ihre Zustimmung.			Die im Folgenden geltend gemachten Belange zur Sicherung der Erschließung wurden in der Bebauungsplanung (siehe auch Begründung Punkt 5.1.3. und 5.2.7.) beachtet.	nein
			- für verdichtende Bebauung sind auch die vorhandenen wasserwirtschaftlichen Anlagen, insbesondere der Schmutzwasserkanal in der Gubener Straße (Schildvortrieb), zu beachten, - die eventuelle Überbauung des Kanals ist unter Beachtung noch zu konkretisierender Forderungen nicht ausgeschlossen - die Bebauung der Fläche zwischen der Lindenstraße 37 und 40 ist nur unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksentwässerungsleitungen der Lindenstraße 40 möglich - für den außerhalb des Straßenbereiches vorhandenen Schmutzwasserkanal sind die Leitungsrechte bereits im Grundbuch gesichert.			Im Schildvortrieb wurde der die Gubener Straße querende Schmutzwasserkanal (verläuft im südlichen Plangebiet westlich der Bebauung) errichtet. Dieser ist zur Information im Bebauungsplan dargestellt. Eine (weitere) Überbauung dieses Kanals ist planungsrechtlich nur beschränkt möglich. Da der Kanal im Schildvortrieb unter vorhandener Bebauung errichtet wurde, ist auch die mögliche Überbauung derzeit weitestgehend abgeschlossen. Ein entsprechender Hinweis auf die Überbauungsmöglichkeit und die erforderliche Abstimmung mit der FWA wird in der Begründung noch einmal verdeutlicht. Die Darstellung eines Leitungsrechtes erfolgte im Bebauungsplan nicht bzw. ist mit Vorliegen entsprechender Leitungsrechte auch nicht erforderlich	nein
			Die Erschließung des Wohngebietes Klenksberg WA 6 ist abgeschlossen.			---	nein
			Bei der Erneuerung bzw. Erweiterung der verkehrlichen Infrastruktur sind auch wasserwirtschaftliche Forderungen zu beachten, die in der weiteren Bearbeitung näher zu betrachten sind: - im Zuge des erforderlichen Ausbaus der Ferdinandstraße ist die Auswechslung der Trinkwasserleitung sowie die Sanierung des Abwasserka-			Eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers ist auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ nicht erforderlich. Der Sicherung der Erschließung wurde als öffentlichem Belang im Sinne einer baulichen Grundstücksverwertung der Vorrang gegenüber einer Flächenfreihaltung gegeben. Die Belange des Naturschutzes sind durch Beachtung in den Textfestsetzungen dieses Bebauungsplanes berücksich-	nein

			nals durch die FWA mbH erforderlich - die Verlegung einer Regenwasserleitung, als Voraussetzung für die Bebauung im Bereich des Bahnhofsberges, ist durch die Stadt bzw. einen Bauträger vorzusehen			tigt. Damit ist die Einrichtung einer neuen Niederschlagswasserleitung in der Ferdinandstraße zur Umsetzung des Bebauungsplanes BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ erforderlich. Die Umsetzung der Regenwasserleitung ist zeitlich und finanziell durch die Gemeinde noch nicht eingeordnet. Sie sollte in einem Zug mit dem ebenfalls erforderlichen Ausbau der Ferdinandstraße durch die Gemeinde, gleichzeitig mit der Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung und der Sanierung des Abwasserkanals durch den Leitungsträger FWA mbh erfolgen.	
			Baumpflanzungen im Bereich der unterirdischen Versorgungsleitungen sind gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 in einem Abstand von min. 2,50 m möglich. Einem geringeren Pflanzabstand wird nur zugestimmt, wenn Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgesehen werden, welche der FWA mbH gesondert vorzustellen sind.			Im Bereich der gesicherten Leitungsrechte sind Baumaßnahmen ohnehin nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich. Die Leitung ist informativer Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit sollten benannte Planungs- und Bauhinweise ausreichend zu sichern sein.	nein
		10.03.2008	- Hinweise der Stellungnahme vom 26.09.2006 wurden berücksichtigt Mit Bebauungsplanaufstellung die Gubener Straße 20a beachten; Ver- und Entsorgung erfolgt über Grundstücksleitungen am Treppenberg zur Gubener Straße Bisher erfolgte die Entwässerung des ehemaligen Zollhofes über die inzwischen stillgelegten Systeme der Deutschen Bahn; es sollte eine Leitungstrasse über das Betrachtungsgebiet des Bebauungsplanes zur Gubener Straße hin vorgesehen werden.			Die Versorgung der Gubener Straße 20a ist über die Treppenanlage zur Gubener Straße hin gesichert. Da es sich hier um eine Hausanschlussleitung handelt wird ein separates Leitungsrecht in den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Mit der Wiederaufnahme einer Nutzung im Bereich des ehemaligen Zollhofes ist neben der baurechtlichen und planungsrechtlichen Zulässigkeit einer Nutzung auch die gesicherte Erschließung nachzuweisen. Eine Querung zur Gubener Straße wird aus städtebaulicher Sicht nicht favorisiert. Die gesicherte Erschließung sollte für die verkehrliche und stadttechnische Erschließung gemeinsam gelöst werden.	nein
7.	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH	02.04.2003	<u>Stromversorgung:</u> - Übergabe aktueller 20 kV- Leitungsbestand einschließlich vorhandener Trafostationsstandorte				nein

			- Leitungsanlagen mit Tiefe von 0,6- 1,6m keinesfalls massiv überbauen, Trassen nicht bepflanzen, keine Erdaufschüttungen, Erdabtragungen - Einholung Schachterlaubnis vor jeglichem Erdbau - Leitungsrechte und Bestandsschutz der Anlagen sind zu gewährleisten - Bauvorhaben rechtzeitig anmelden - Kosten nach dem Verursacherprinzip - Derzeit keine Kabellegungen oder Trafostationen geplant			Im Bebauungsplan sind Korridore für Leitungsrechte, nicht jedoch die Leitungsrechte selbst, rechtlich sicherbar. Dafür bedarf es einer schuldrechtlichen Vereinbarung, dir durch die Versorgungsträger mit dem jeweiligen Eigentümer abzuschließen sind. Das die Leitungen weitestgehend im Bereich der Verkehrsflächen liegen, ist das Festsetzen einer Leitungsrechtsfläche hier nicht erforderlich. Im Bereich gesicherter Leitungsrechte sind Baumaßnahmen ohnehin nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich. Im Rahmen der Bauausführung sind Schachterlaubnisse von den betroffenen Leitungs-, bzw. Grundstückseigentümer sowie ggfs. Vom Straßenbaulastträger einzuholen. Damit sollten benannte Planungs- und Bauhinweise ausreichend zu sichern sein. Mögliche Baukostenzuschüsse sind Bestandteil des Anschlusspreises. Kosten darüber hinaus gehender kostenverursachender Bauvorhaben sind dem Verursacher zuzuordnen. ---	
			<u>Gasversorgung:</u> - keine Einwände gegen Bebauungsplanaufstellung - Gasleitungsbestand berücksichtigen - Einholung Schachterlaubnis vor jeglichem Erdbau			--- --- - Im Rahmen der Bauausführung sind Schachterlaubnisse von den betroffenen Leitungs-, bzw. Grundstückseigentümer sowie ggfs. Vom Straßenbaulastträger einzuholen.	nein
			<u>Fernwärme:</u> - Satzung über öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) gilt im Gebiet - Festschreibung der Versorgungspflicht mit Fernwärme im Satzungsgebiet empfohlen - Übergabebestätigter Lageplan mit den vorhandenen Fernwärmeleitungen			- Ist bereits Bestandteil der Hinweise ohne Festsetzungscharakter - Eine Versorgungspflicht ist über den Bebauungsplan nicht direkt festsetzbar, ohnehin gilt im Plangebiet die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung, ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes	nein

		18. 10. 20 06	keine Einwände aus Sicht der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, Netzbetrieb Strom/ Gas/ Wärmeversorgung				nein
			<u>Netzbetrieb Gas:</u> - Gasleitungsbestand berücksichtigen - Schachterlaubnis vor Beginn von Erdarbeiten einholen			- Schachterlaubnisse sind im Rahmen der Bauausführung von den betroffenen Leitungs-, bzw. Grundstückseigentümer sowie ggfs. Vom Straßenbaulastträger einzuholen.	nein
			<u>Wärmeversorgung:</u> - Satzung über öffentliche Fernwärmeversorgung gilt im Gebiet - Festschreibung der Versorgungspflicht mit Fernwärme im Satzungsgebiet empfohlen - Ergänzung Fernwärmeversorgung im Punkt 2.7.			- Ist bereits Bestandteil der Hinweise ohne Festsetzungscharakter - Eine Versorgungspflicht ist über den Bebauungsplan nicht direkt festsetzbar, ohnehin gilt im Plangebiet die Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung - wurde bereits ergänzt	nein
		20, 03. 20 08	<u>Netzbetrieb Strom:</u> - Die Änderungen berühren die Stadtwerke Frankfurt (Oder) nicht nachteilig. - Die Aussagen zum Leitungsbestand behalten volle Gültigkeit; die Zusagen Teil B Punkt 4 ist positiv zu werten (Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit) - Hinweise zur Bauausführung			--- --- - Bereits oben Bestandteil der Abwägung	nein
			<u>Netzbetrieb Gas:</u> - keine Einwände			---	nein
			<u>Wärmeversorgung:</u> - Schreiben vom 18.10.2006 behält Gültigkeit - Mindestabstand von 1m zwischen Heizkanal und von FWA- Leitungen bis zum erwarteten Traufbereich der Baumkrone bei Baumpflanzungen einhalten. Für die Bepflanzung mit Sträuchern ist im Grenzbereich ein Wurzel-			--- Der Hinweis wurde an das Fachamt; das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen zur Beachtung in weiteren Planungs- und Ausführungsphasen weitergereicht.	nein

			schutz vorzusehen.				
8.	Deutsche Telekom AG T- Com	04.03.2003	Im gesamten Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. - Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich Hinweise: - Beschädigungen vorh. TK- Linien vermeiden • Ausführung von Bauarbeiten • Herstellung Einfriedungen • Gehölzpflanzungen - Informationspflicht nach §139 Abs.2 BauGB - Kostenerstattungspflicht nach §150 BauGB			siehe unten Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Im Rahmen der Bauausführung sind die Regeln der Technik einzuhalten. Nach § 150 Abs. 1 letzter Satz BauGB sind Vor- und Nachteile, die dem Träger der Aufgabe im Zusammenhang damit entstehen auszugleichen. Da im Bestand geplant wird sind Vor- und Nachteile derzeit nicht ersichtlich. Nach Aufhebung der Sanierungssatzung besteht kein Anspruch auf Ersatz nach §150 Baugesetzbuch.	nein
		05.10.2006	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom - Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs ist Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich - Überbauung von Telekommunikationslinien wird nicht zugestimmt - sollten Änderungen an			--- Nach telefonischer Rücksprache mit Frau Lawrenz am 22.01.2007 als im Rahmen des Planverfahrens stellungnehmende Sachbearbeiterin ist eine Überbauung und ein Neubau von Telekommunikationslinien nicht bekannt und der entsprechende Hinweis zur Absicherung Bestandteil der Stellungnahme. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Telekommunikationslinien ist aus der Bebauungsplanung heraus nicht ersichtlich. Im Rahmen der Bauausführung sind Schachterlaubnisse von den betroffenen Leitungs-, bzw. Grundstückseigentümer sowie ggfs. Vom Straßenbaulastträger einzuholen; Überbauungen sind derzeit nicht bekannt. Mögliche Baukosten werden (der-	nein

			Telekommunikationsleitungen notwendig werden - Kostenerstattung nach dem Verursacherprinzip			zeit) mit dem Anschlusspreises abgegolten. Kosten darüber hinaus gehender kostenverursachender Bauvorhaben sind dem Verursacher zuzuordnen.	
			Aufnahme ff. fachlicher Hinweise in die Begründung erbeten: - 0,5m Leitungszonen in allen Straßen und Gehwegen freihalten - „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, u.a. Abschnitt 3 beachten - keine Behinderungen von Bau, Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationsleitungen durch Baumpflanzungen - Beschädigungen während Bauausführung vermeiden - ungehinderten Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien während Bauausführung ermöglichen - Deutsche Telekom über Bauausführung informieren - Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom beachten.			Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Im Rahmen der Bauausführung sind die Regeln der Technik einzuhalten.	nein
		15.02.2008	Zur Planung wurde bereits am 05.10.2006 Stellung genommen.			---	nein
9.	Deutsche Bau- und Grundstücks-AG BauGrund	28.09.2006	Es ergeben sich keine weiteren Belange, die in der Abwägung Berücksichtigung finden müssten			---	nein
10.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Direktion Potsdam	17.10.2006	keine Bedenken			---	nein
11.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Bodendenkmal-	13.03.2003	- Im Bereich des o.g. Vorhabens befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. - Allgemeine Hinweise			Siehe Stellungnahme vom 08.11.2006	nein

	pflege		zum Umgang mit Funden				
		08.11.2006	Das Plangebiet betrifft das geschützte Bodendenkmal „eisenzeitliches und mittelalterliches Gräberfeld und Siedlung“ (gesamtes Plangebiet)			Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes/ Denkmalpflege durch Übernahme des Bodendenkmales in die Textfestsetzungen	ja- Erneute Auslage der Planung erfolgte
			vor der Realisierung von Vorhaben, deren öffentlichen und privaten Interessen den Denkmalschutz überwiegt, müssen im Vorfeld von Erdarbeiten archäologische Dokumentationen und Bergungen stattfinden, über deren Art und Umfang im Rahmen des dann zu führenden denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens zu entscheiden ist.			Das denkmalrechtliche Erlaubnisverfahren ist auf der entsprechenden fachgesetzlichen Grundlage (BbgDSchG) durchzuführen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis muss im Rahmen der Baugenehmigung eingeholt werden. Mit der Durchführung des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens auf der entsprechenden fachgesetzlichen Grundlage (BbgDSchG) ist die Grundlage der Umsetzung des Bebauungsplanes unter den Bedingungen der Bodendenkmalpflege gegeben. Umfassende Bautätigkeiten sind im Plangebiet nicht zu erwarten, da der gesamte Planbereich weitestgehend bebaut ist. Erzielt werden soll durch die Lückenschließungen eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (Belang 1.3). Eine Bebauung liegt damit im Gesamtinteresse der Stadtentwicklung.	nein
			Folgende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufzunehmen: Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. §2 Abs.1,2 Nr.4 i.V.m. §3 Abs.1 BbgDSchG. Die Realisierung von Bodeneingriffen (zB. Tiefbaumaßnahmen) ist erst nach Abschluss archäologischer Dokumentations- und Bergungsmaßnahmen in organisatorischer und finanzieller Verantwortung der Bauherrn (§§9 Abs.3 und 4, 7 Abs.3 und 4 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalschutzbehörde zu-			Eine Übernahme der Festsetzungsvorschläge ist in den Bebauungsplan mangels rechtlicher Grundlage nicht möglich. Eine Übernahme ist auch nicht erforderlich, da entsprechende Regelungen Bestandteil der fachgesetzlichen Grundlage (BbgDSchG) sind. Zur Informationsverbesserung werden die Festsetzungsvorschläge Bestandteil der Hinweise unter 8.7.	ja- Erneute Auslage der Planung erfolgte

			lässig. Die Bodeneingriffe sind erlaubnispflichtig (§9 Abs.1 BbgDSchG). Im Zuge eines Bauanzeigeverfahrens ist im Vorgriff eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.				
			Da bei dem Vorhaben auch Belange der Baudenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Hause ggf. eine weitere Stellungnahme			Die Baudenkmalpflege wurde separat beteiligt; eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben.	nein
		29.02.2008	Die Stellungnahme vom 08.11.2006 behält ihre Gültigkeit.			---	nein
12.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum - Abt. Denkmäler		keine Stellungnahme				
13.	Polizeipräsidium Frankfurt (Oder), Schutzbereich Oder/ Spree/ Frankfurt (Oder)	11.03.2003	Keine zu berücksichtigenden Planungen; keine Einwände oder Bedenken zum Vorhaben			**---**	nein
14.	BVVG, Niederlassung Cottbus		keine Stellungnahme				
15.	Grundstücks- und Vermögensamt Frankfurt (Oder)	10.03.2003	Keine Äußerung			**---**	nein
16.	Bundesvermögensamt Frankfurt (Oder)	11.03.2003	Eingangsbestätigung			**---**	nein
		11.03.2003	konkrete Nutzungsmöglichkeit des ehemaligen Hauptzollamtes für wohnliche oder gewerbliche Zwecke wünschenswert Unterteilung in durchgrünte Hangzone und nutzbaren baulichen Bereich unmittelbar an der Straße möglich			Der benannte, fiskalisch betroffene, Bereich der bundeseigenen Flurstücke ist nicht (mehr) Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Änderung des Geltungsbereiches erfolgte bereits vor der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf. Somit liegt hier keine berücksichtigungsfähige Betroffenheit vor.	
17.	E.DIS Aktiengesellschaft		keine Stellungnahme				
18.	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	20.10.2006	Da keine Aussagen im Einzelhandelskonzept zum Gebiet Gubener Straße/ Lindenstraße und kein Ausschluss wohnungsnaher Versorgung im BP er-			---	nein

			folgt findet der vorliegende Entwurf gegenwärtig Zustimmung				
			Dennoch geben wir der Verwaltung folgende Empfehlung: sofortige Aufnahme von Gewerbeflächen/ Verkaufsflächen in die Flächenbilanz/ Planungsstatistik (um Investoren eine Auskunft über den gegenwärtigen Bestand dieser Flächen genau geben zu können) Stellplatzproblematik für die zukünftige Ansiedlung von Nahversorgern im Plangebiet in der Größenordnung von 400- 700 m² Verkaufsfläche berücksichtigen vorsorglicher Verweis auf den „Katalog E“ in der 5.Ausgabe des Institutes für Handelsforschung der Universität Köln 2006 herausgegeben, mit der aktuellen Definition zu Handel und Distribution			Nicht bebauungsplanrelevant. Stellplätze für Nahversorger sind- wie für andere Nutzungen auch- im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens nachzuweisen. Nicht bebauungsplanrelevant.	nein
19.	Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg - Konsistorium	3.11.2006	kein Anlass, Einsprüche geltend zu machen			**---**	nein
20.	EWE AG	02.10.2006	Im beplanten Gebiet sind keine Leitungen der EWE Netz AG vorhanden.			**---**	nein
21.	Landesamt für Bauen und Verkehr	---	Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes entspricht somit den Entwicklungsintensionen der Landesplanung. Da keine landesplanerisch relevanten Änderungen an der Verkehrsstruktur vorgenommen wurden, kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Landesverkehrsplanung bestätigt werden. keine Befürwortung der nicht festgesetzten dauerhaften Wegeverbindung in-			In unserer Innenstadt liegen alle Straßen in kommunaler Trägerschaft. Verkehrsanlagen von überörtlicher Bedeutung, wie Flughäfen, Autobahnen, Bundesstraßen usw. sind dort bis auf den Grenzübergang und die Wasserstraße Oder (und davon ist das Plangebiet nicht betroffen) auch nicht auszumachen. Somit stellen die aufgeführten stadtplanerischen und städtebaulichen Hinweise keine durch das Landesamt zu vertretenden Belange dar. Die bebauungsplanrelevanten Hinweise sind in der Begründung behandelt und somit bereits Bestandteil des gemeindlichen Abwägungsprozesses.	nein

			nerhalb und außerhalb des BPL- Gebietes; Freihalten der Flächen für künftige Entwicklungen Umsetzung der verkehrlichen Prämissen der Landesregierung bei der Ortsentwicklung Orientierung auf das „Integrierte Verkehrskonzept 2002“ des Ministeriums für Infrastruktur Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist mit gemeindlichen Satzungen mit dem Baugenehmigungsverfahren zu führen Einschränkung des ruhenden Verkehrs (Baulücke Ferdinandstraße) (Pkt. 5.2.4) nicht anforderungsgerecht				
			Für Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, ziviler Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr und Schienenverkehr liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen, nicht vor.			---	nein
22.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR		keine Stellungnahme				
23.	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz		keine Stellungnahme				
24.	Selbstständige Evangelisch-Lutherische Kirche - Kirchenbezirk Berlin- Brandenburg		keine Stellungnahme				
25.	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)	04.04.2003	Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) unterstützt vorliegenden Vorgang.			---	nein
26.	Einzelhandelsverband	13.03.2003	Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird zugestimmt Mögliche Konfliktpunkte durch Stellplatzentfall in Folge Lückenschließung	1.3 1.4	2.1	Überplant wird mit dem BP-02-001 „Gubener Straße/ Lindenstraße“ ein im Bestand bebautes Gebiet. Im Bereich haben sich aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus private Stellplätze etabliert, teils gewerblich	nein

						betrieben, teils zum Hochhaus gehörig. Grundsätzlich sind die entsprechenden Bereiche derzeit auch weitergehend baulich nutzbar. Durch das Planverfahren sollen und werden keine bestehenden Baurechte entzogen und Stellplatzanlagen festgesetzt, welche die Nutzbarkeit der Grundstücke außerhalb wirtschaftlicher Eigentümererwägungen einschränken. Gleichzeitig werden die Belange Ortsbild sowie kosten- und flächensparende Bauweise (Nutzung innerstädtischer Potenziale) gefördert. Im Zuge der Erneuerung der Gubener Straße wurden Stellplätze im öffentlichen Straßebereich etabliert, im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sind vorhabenbezogene Stellplatznachweise zu führen. Dies gilt nutzungsunabhängig auch für Nutzungen des Einzelhandels, welche entsprechend in Aussicht genommener Festsetzungen grundsätzlich im Gebiet möglich wären. Ein städtebauliches Defizit ist derzeit nicht feststellbar. Das Festsetzen von Stellplatzanlagen erfolgt im Gebiet nicht.	
27.	Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder)	04.04.2003	keine Einwände zum Aufstellungsbeschluss keine Einschränkung der teilweise gewerblichen Nutzung; Einbeziehen betroffener Unternehmen in die Planung Auswirkungen bzw. Beeinflussungen des angrenzenden Gebietes (südöstliche Richtung: Stadionausbau)			Das Planungsrecht stellt lediglich ein Instrument der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dar. Inwiefern im Plangebiet daraus eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung resultiert, kann nicht nachvollzogen werden. Aspekte des Immissionsschutzes und der im Gebiet vorherrschenden Nutzungen wurden im Planungsprozess beachtet bzw. sind Bestandteil des Abwägungsvorganges. Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 06.03.2003 bis einschließlich 07.04.2003 eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Beteiligungen durch die Öffentlichkeit, wie auch von Gewerbetreibenden erfolgten in diesem Rahmen nicht. Somit muss davon ausgegangen werden, dass keine Anregungen zur Planung aus der Öffentlichkeit bestehen. Da die befürchteten Auswirkungen hier nicht benannt wurden, ist eine Einstellung in die Abwägung nicht möglich. Die pauschale Anregung,	nein

		16. 10. 20 06	keine Einwände zum Entwurf; auf Einbeziehung der ansässigen Gewerbetreibenden wird nochmals verwiesen.			Parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand vom 05.10.2006 bis einschließlich 06.11.2006 eine Beteiligung der Öffentlichkeit statt. Beteiligungen durch die Öffentlichkeit, wie auch von Gewerbetreibenden erfolgten in diesem Rahmen nicht. Somit muss davon ausgegangen werden, dass keine Anregungen zur Planung aus der Öffentlichkeit bestehen.	nein
28.	Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder)	24. 03. 20 03	Verdichtung des Planungsraumes, was zur Erhöhung des Fahrgastaufkommens führen kann, wird befürwortet.			---	nein
29.	Wohnungsbaugenossenschaft Frankfurt (Oder) e.G.	12. 03. 20 03	Interessen werden durch den Bebauungsplan nicht berührt; keine für das Bebauungsplanverfahren relevante Planungen oder sonstige Maßnahmen eingeleitet.			---	nein
30.	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH	09. 04. 20 03	Im Plangebiet befinden sich Grundstücke der Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH Keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplanes Information über weitere Maßnahmen/ Erkenntnisse erbeten			---	nein
31.	Staatlicher Munitionsbergungsdienst	11. 03. 20 03	Keine grundsätzlichen Einwände zur Gebietsbeplanung Planbereich im kampfmittelbelasteten Gebiet, damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Einzelanträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung können beim Staatlichen Munitionsbergungsdienst gestellt werden.			Eine Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet ist nicht möglich, da grundsätzlich eine Beräumung des Plangebietes möglich und noch erforderlich ist.	nein

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan sichert die Möglichkeit zur Stadtbildaufwertung und Baulückenschließung im Bereich der Quartierbebauung.

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die geordnete, langfristige, stabile und integrierte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert werden.
Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur teilweisen Neuordnung und Arrondierung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete geschaffen.
Mischgebiete wurden in den vorbelasteten Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Durch besondere Nutzungsbeschränkungen wurden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die das Wohnen über Gebühr beeinträchtigen.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Planung erfolgt in einem bereits weitestgehend bebauten Bereich. Mit ihr wird lediglich die grundsätzlich auch ohne Planung bereits mögliche Bebauung gesteuert, Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu befürchten.

naturschutzrechtliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans, der im Wesentlichen der Bestandsfestsetzung dient, werden keine Flächen mit hoher Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in Anspruch genommen. Bebaubar werden nur Flächen, die bereits bebaut waren bzw. anthropogen bereits intensiv genutzt werden. Ausgleichspflichtige Eingriffe sind daher mit der vorliegenden Planung nicht ableitbar.

Auswirkungen auf die Erschließung

Im Rahmen der Umsetzung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde eine Aufwertung der Straßenräume vorgenommen. So ist die Gubener Straße bereits saniert und verkehrsberuhigt.

stadttechnische Auswirkungen

Im Rahmen der ohnehin erforderlichen Instandhaltung der öffentlichen Straßen und Wege ist es erforderlich, im Nordbereich des Klenksberges die Regenentwässerung zu optimieren. Gleichfalls ist die Sanierung der Ferdinandstraße und der entsprechenden Regenentwässerung erforderlich. Über den Sanierungsgrad und –zeitpunkt entscheidet der Straßenbaulastträger im Rahmen seiner Zuständigkeit. Gleichfalls muss zum gegebenen Zeitpunkt die Finanzierung der Maßnahmen haushaltsrechtlich gesichert sein.

Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr

Die Festsetzung der Baugrenzenerweiterung für die Stellplatzanordnung zur Beförderung der Errichtung einer Tiefgarage könnte 20 bis 50 PKW- Stellplätze entstehen lassen

Auswirkungen auf Gewerbe und Anwohner

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Bestand und die Entwicklung des ansässigen Wohnens und Gewerbes.
Mit dem Bebauungsplan werden Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen des Sanierungsgebietes geschaffen.

haushaltstechnische Auswirkungen

- Es ist möglich, im Bereich des Durchganges von der Lindenstraße zum Carthausplatz ein städtisches Grundstück zu veräußern. Die derzeitige Versiegelung steht einer Bebauung entgegen. Für die Teilentsiegelung Durchgang Lindenstraße/ Gubener Straße nördlich Quartier Carthausplatz/Gubener Straße/ Lindenstraße sind etwa 5.000 € erforderlich. Je nach Erforderlichkeit werden Leitungsumverlegungen nötig bzw. im Bestand vorhandene Leitungen sind rückzubauen. Entsiegelung oder möglicher Leitungsrückbau können durch die Grundstücksveräußerungen Durchgang Lindenstraße/ Gubener Straße nördlich Quartier Carthausplatz/ Gubener Straße/ Lindenstraße finanziert oder gegen gerechnet werden. Entsprechend Bodenrichtwertkarte der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand 2006) könnten die Einnahmen in Höhe von etwa 34.000 € ausfallen.

- Festgesetzt ist die Pflanzung eines Baumes im Straßenbereich der Lindenstraße. Die Pflanzung dieses Baumes verursacht Kosten von 250- 300 Euro; diese Pflanzung kann im Rahmen von Ersatzpflanzungen auf der Grundlage der Brandenburgischen Baumschutzverordnung kostenneutral erfolgen.

8. Flächenbilanz

Flächenaufgliederung	Absolut (m²)
Bauland	**80.758**
Allgemeines Wohngebiet	41.515
Mischgebiet	39.243
Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.079
Fl. mit Pflanzbindungen	
Gemeinbedarfsflächen	**8.448**
Grünflächen	**15.545**
öffentliche Grünflächen	225
Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
Fl. mit Pflanzbindungen	
private Grünflächen	15.320
öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	**5.293**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**13.386**
Gesamtfläche des Planungsgebietes	**123.430**

9. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316)

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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23.10.2007, BGBl. I S. 2470)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2007, BGBl. I S. 2873)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) vom 24.05.2004

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 10.10..2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 2 des Gesetzes vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2005, GVBl. I S.134 berichtigt am 17.05.2005, GVBl. I S.178)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007, BGBl. I S. 2470)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 06.03.2007, bekannt gemacht am 07.03.2007

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 558)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001

Sachlicher Teilplan der Region Oderland- Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte“ (RegPlZÖG) vom 16.10.1997 (Amt.Anz. zum ABl. BB Nr. 47, S. 1166)