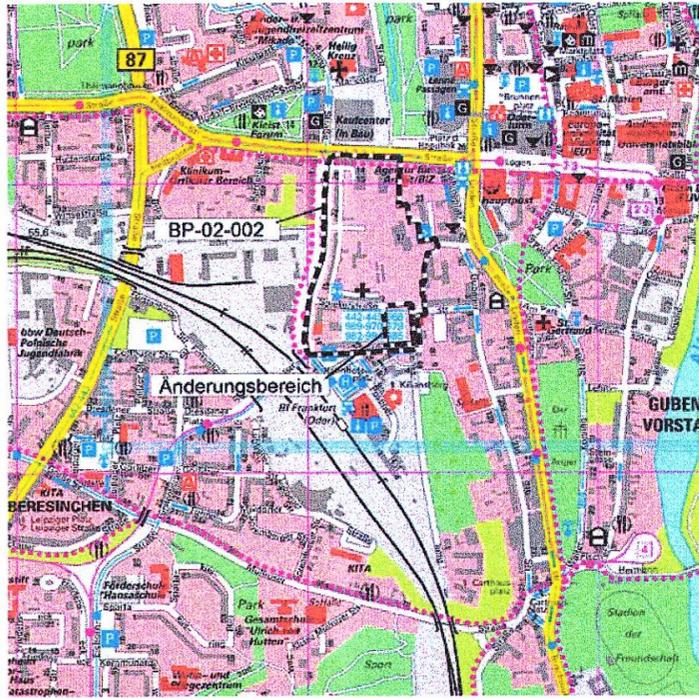


Lage des Änderungsbereichs



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

2. Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 16, 19, 20, 22 BauNVO)

a	b	a	b
0,6	Grundflächenzahl	III - IV	Vollgeschosse
III - IV	Vollgeschosse	o	offene Bauweise
o	offene Bauweise		

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)

Baulinie
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Fußweg / Fußgängerbereich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungspläne (§ 9 (7) BauGB)
 mit Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Stand Planungsgrundlage Kataster: 24.02.2014, Höhenbezug : NHN

TEIL B: Textliche Festsetzungen für den Änderungsbereich

- Art der baulichen Nutzung**
(§1 Abs.1, 6 und 7 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§6 Abs.2 Nr.6 BauNVO) und Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) unzulässig (§1 Abs. 5 Nr.5 BauNVO).
Auf den Grundstücken sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen unzulässig (§12 Abs.4 und 6 BauNVO).
Nebenanlagen und Einrichtungen außerhalb der Baufenster unzulässig (§14 Abs.1 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung**
(§§ 16 – 21 BauNVO, §9 BauGB)
Eine Überschreitung der GRZ bis zu höchstens 50% für die Errichtung von dachbegrünt Garagen mit ihren Zufahrten ist zulässig (§19 Abs.4 BauNVO).
- Grünordnerische Festsetzungen**
(§9 Abs.1 und 6 BauGB i.V.m. §6 Abs.4 BNatSchG und §7 Abs.3 BbgNatSchG)
 - Biotop- und Artenschutz**
Bei Verlust von Brutstätten der Turmfalken durch bauliche Maßnahmen sind die Brutstätten in geeigneter Weise zu ersetzen. Je 2 umgebaute, sanierte bzw. neu geschaffene Wohneinheiten oder je 100m² Büro-/ Gewerbefläche ist eine Nisthilfe für Mauersegler am Gebäude anzubringen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
Je 10 Wohnungen bzw. Vergleichs-WE ist bei Umbau, Sanierung oder Neubau mindestens ein Fledermauskasten auf dem Grundstück anzubringen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
 - Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen Klimas**
Je 6 ebenerdigen Kfz.-Stellflächen ist ein Baum in eine Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind zu mulchen oder mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu begrünen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).
Soweit nicht Bestand, ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum oder Großstrauch zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB).
 - Erhaltung oder Verbesserung der Grundwassersituation, Wasserrückhaltung und Renaturierung von Gewässern**
Wege und Zufahrten außerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
 - Erhaltung der für Brandenburg typischen Landschafts- und Ortsbilder**
Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss mindestens 40% betragen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20% der gesamten mit Gehölzen beplanten Grundstücksflächen nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
 - Grünflächen und Erholungsanlagen**
Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen der bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die hierbei notwendigen Flächenbefestigungen sind zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB und §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).
Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen, wobei der Anteil an Rasenflächen 50% nicht überschreiten darf. Die restlichen zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Obstgehölzen und Stauden zu bepflanzen (Mächtigkeit des Oberbodensubstrates mindestens 40cm) (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
- Wasserrechtliche Festsetzung**
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §54 BbgWG)
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
- 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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. I/12 S. 3)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2)

Verfahrensvermerke:

- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Frankfurt (Oder), den 12.03.2014
 Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 05.06.2014
 i.A. Wietschel
Unterschrift Wietschel
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 10.10.2013 bis zum 11.11.2013 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 02.10.13 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 05.06.2014
 i.A. Wietschel
Unterschrift Wietschel
- Der Bebauungsplan wurde am 15.05.2014 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. I/12 S. 3) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
Frankfurt (Oder), den 05.06.2014
 i.A. Wietschel
Unterschrift Wietschel
- Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.05.2014 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 ausgeteilt.
Frankfurt (Oder), den 10.06.2014
 Dr. Martin Wilke
Der Oberbürgermeister
- 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 18.06.2014 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 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.06.2014 in Kraft getreten.
Frankfurt (Oder), den 18.06.2014
 i.A. Wietschel
Unterschrift

1. Änderung des Bebauungsplanes BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“



Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat II, Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Maßstab: 1: 750

Stand: 24.02.2014



1.Änderung des Bebauungsplanes BP-02-002
„Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/
Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 14.03.2014

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	2
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2.2	AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH	3
2.3	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	3
2.4	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	4
2.5	NATUR UND LANDSCHAFT	6
2.5.1	<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere</i>	6
2.5.2	<i>Schutzgut Boden</i>	7
2.5.3	<i>Schutzgut Wasser</i>	7
2.5.4	<i>Schutzgut Klima/ Luft</i>	7
2.5.5	<i>Schutzgut Landschaft</i>	7
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	8
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG	8
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	8
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN	8
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES	9
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6	EINGRIFFSREGELUNG	9
7	PLANINHALT	10
7.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE, HIER DURCH MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	10
7.2	VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	11
7.3	PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN	13
7.4	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	13
7.4.1	<i>Wasserrechtliche Festsetzungen</i>	13
7.5	HINWEISE	14
8	VERFAHREN UND BETEILIGUNGEN	14
9	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	15
10	BETEILIGUNGEN	18
10.1.	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB</i>	18
10.2.	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB</i>	18
11.	FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG	21
	RECHTSGRUNDLAGEN- UND QUELLENVERZEICHNIS	22

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Das Plangebiet stellt als bedeutsames Teilgebiet der Innenstadt von Frankfurt(O) die städtebauliche Verbindung zwischen Stadtzentrum bzw. historischer Altstadt und Bahnhof her.

Gemäß der Bedeutung für die Stadt erfolgten in den 80er Jahren Planungen zur Aufwertung dieses Stadtteils, die jedoch nicht umgesetzt wurden.

Aufgrund von Kriegszerstörungen und Aufgabe von Nutzungen besteht ein vordringlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Dies ist besonders dringlich, da sich in den Kellern der zerstörten Ostquell- Brauerei ein überregional bedeutsames Fledermauswinterquartier entwickelt hat, das bereits 1989 nach den Gesetzen der DDR unter Naturschutz gestellt und durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung als Naturschutzgebiet "Fledermausquartier Brauereikeller Frankfurt (Oder)" (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) Nr.16 vom 25.11.1998) einstweilig sichergestellt wurde.

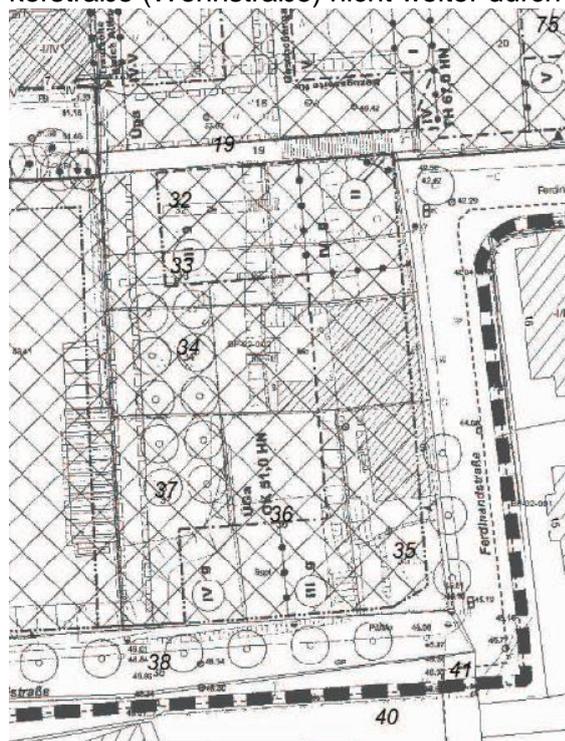
Es wurde ein Bebauungsplan für das Gebiet aufgestellt, der am 15.12.1999 in Kraft trat.

Obwohl bestens erschlossen, erfolgte eine bauliche Inanspruchnahme bisher un bebauter Bereiche bisher nicht.

Im Änderungsgeltungsbereich kann der Bebauungsplan aufgrund der ineinandergreifenden und grundstücksübergreifenden Festsetzungen sowie der eigentumsrechtlichen Gegebenheiten nicht umgesetzt werden.

Bestehendes Planungsrecht (Ausgangssituation)

Festgesetzt sind derzeit überdeckte Stellplätze als Festsetzung durch Plan-einschrieb und in ihrer Höhe begrenzt. Gleichzeitig ist ein Einfahrtsbereich Bestandteil des Festsetzungsgeflechtes, in Korrespondenz mit der vorgesehenen geschlossenen Bauweise. Tiefgaragen (überdeckte Stellplätze) wurden vorgesehen, um das wertvolle innerstädtische Bauland kompakt überbauen zu können. Gleichzeitig wurde so Vorsorge getroffen, den Bereich autofrei zu halten. Der Einfahrtsbereich für das Quartier ist von der Ferdinandstraße aus vorgesehen und im Bebauungsplan festgesetzt, um die Spiekerstraße (Wohnstraße) nicht weiter durch Fremdverkehr zu belasten.



Ziel der Bebauungsplanänderung

Die im Änderungsgeltungsbereich bislang festgesetzte Bebauung soll nun nicht mehr umgesetzt werden. Die vorgesehene Blockrandbebauung soll aufgelöst werden und in offener Bauweise eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen. Diese Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Auch aus Gründen der demographischen sowie der Einwohnerentwicklung in der Stadt Frankfurt (Oder) ist eine verdichtete Überbauung des Bereiches zur Wohnraumschaffung nicht zwingend erforderlich.

Dieses Ziel ist nicht auf dem Wege der Befreiung von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erreichen. Es entstehen mit dem Herauslösen einzelner Grundstücke aus dem Festsetzungsgeflecht Auswirkungen auf das gesamte Quartier.

Mit der räumlich begrenzten Änderung des Bebauungsplanes kann jedoch eine bauliche Inanspruchnahme des Quartiers ermöglicht werden.

Ein von der Gemeinde als Satzung beschlossener und in Kraft gesetzter Bebauungsplan kann nur durch eine Satzung (Änderungssatzung bzw. Änderungsbebauungsplan) geändert werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den betreffenden Teilbereich in Nutzung zu bringen.

Die Grundzüge der Planung für den Gesamtbebauungsplan werden nicht berührt, da auch weiterhin eine Mischnutzung nach §6 der Baunutzungsverordnung des Gesamtbereiches Planungsziel ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Der Verkehr ist für das Quartier (ohne Auswirkungen über den Teiländerungsbereich hinaus) regelbar. Damit wird das Grundgerüst der Abwägung des Gesamtplanes nicht berührt. Eine Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch möglich.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Flur	Flurstück	Eigentümer
47	19, 31 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	32, 33, 34, 35, 36	privat
	37	ohne

2.2 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

Die Grundstücke im Änderungsgeltungsbereich liegen brach.

2.3 Verkehrserschließung

Der Änderungsgeltungsbereich liegt an der 2011/2012 sanierten Ferdinandstraße. Über die Ferdinandstraße sollten die entsprechend gelegenen Grundstücke im Änderungsgeltungsbereich erschlossen werden. Auf der Westseite ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt, welches insbesondere der verkehrlichen Erschließung des westlich gelegenen Bereiches dienen soll (mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB).

Der ÖPNV ist im Bereich des Bahnhofsvorplatzes vorhanden.

2.4 Technische Infrastruktur

Die Medien liegen in der Ferdinandstraße an.

Der Gebäudebestand des Gesamtplangebietes ist mit folgenden Medien erschlossen:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser (Mischsystem, nur Lichtspieltheater Trennsystem, Entflechtung in der Ferdinandstraße ist im Zuge der Straßensanierung erfolgt)
- Regenwasser (Mischsystem, nur Lichtspieltheater Trennsystem, Entflechtung in der Ferdinandstraße ist im Zuge der Straßensanierung erfolgt)
- Gas
- Elektrizität
- Fernwärme (nur Lichtspieltheater und Halle an der Heilbronner Straße)
- Fernmeldeanlagen
- Rundfunk/ Fernsehen

Satzung über die Fernwärmeversorgung

Das gesamte Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung. Danach bestehen nach §5 Anschlusszwang und nach §6 Benutzerzwang.

Änderungen der Ver- und Entsorgung sind zum Bestandsbebauungsplan nicht vorgesehen.

Im Einzelnen stellt sich die Erschließung wie folgt dar:

Trinkwasser Trinkwasser

- straßenbegleitende Bebauung über vorhandene Anlagen in der Ferdinandstraße in Abhängigkeit von Bedarfswerten grundsätzlich versorgbar
- Trinkwasseranschluss für jedes Grundstück vorsehen
- für gegebenenfalls erforderliche Anbindung der Spiekerstraße ist vorhandene Leitung von der Spiekerstraße bis zur Ferdinandstraße durch Erschließungsträger als Ringschluss zu verlängern

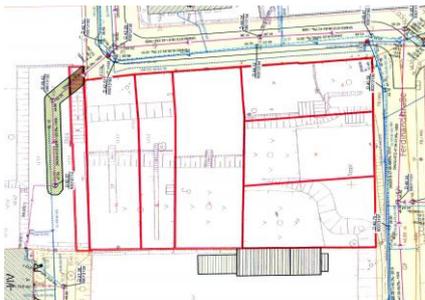
Schmutzwasser Schmutzwasser

- Schmutzwasserableitung über neu zu errichtende Grundstücksanschlussleitungen in Richtung Mischwasserkanalisation Ferdinand- bzw. Spiekerstraße möglich
- Anschluss für jedes Grundstück vorsehen
- Grundstücksanlagen im Trennsystem anlegen

Regenwasser Regenwasser

Bei der Grundstücksentwicklung ist anfallendes Niederschlagswasser auf diesem zu verbringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist Einleitung in vorhandene Regenwasseranlagen in der Ferdinandstraße möglich; entsprechende Grundstücksanschlussleitungen sind zu errichten

- GRZ 0,4 einhalten (hydraulische Dimensionierung Regenwasseranlagen in der Ferdinandstraße)
- Einleitung Drainagewasser ist unzulässig
- Einleitung von Niederschlagswasser in Mischwasserkanalisation ist nicht möglich



Das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen mahnt die Erforderlichkeit der Überarbeitung des Gesamtbebauungsplanes hinsichtlich der Anpassung der Regenverbringung an die jetzigen Regeln der Technik an. Dies kann jedoch nicht im Rahmen des Teiländerungsbebauungsplanes hier erfolgen. Die Regenwasserverbringung im Änderungsgeltungsbereich unter den neuen Voraussetzungen ist möglich.

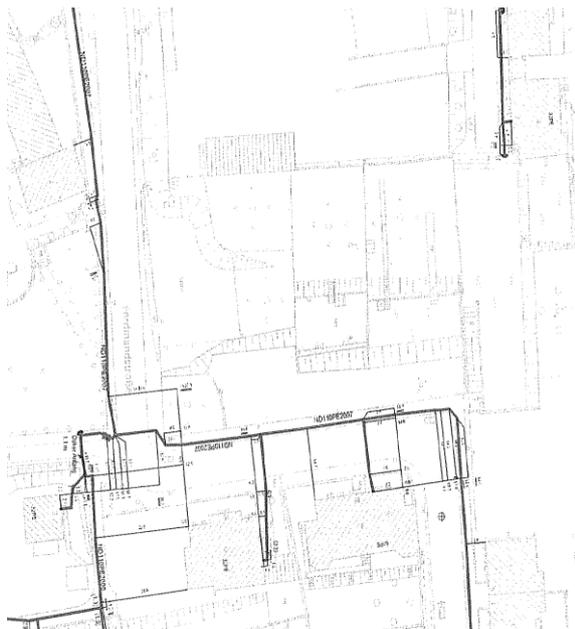
Erdgas

Erdgas

Erdgasniederdruckleitungen und entsprechende Hausanschlüsse im Plangebiet vorhanden; Forderungen zum Schutz der Gasleitungen:

- Erdarbeiten in Leitungsnähe von Hand nach vorheriger Absprache mit Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) durchführen
- 40 cm Abstand bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen unserer Erdgas- Niederdruckleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen
- 1m seitlicher Mindestabstand von Fundamenten o.ä.
- Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Keine Einwände gegen Überbauung der Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen
- Einbettung vorhandener Gasleitungen in steinfreiem Boden gewährleisten
- Mindestabdeckung von 0,80m sowie maximale Überdeckung von 1,50m bei höhenmäßigen Veränderungen/Angleichungen für vorhandene Gasleitungen gewährleisten
- Mindestabstand von 2,50m (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsträger) bei Pflanzung von Bäumen einhalten, 1,0m bei Heckenpflanzungen
- Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, während der Durchführung von Baumaßnahmen sowie nach deren Beendigung gewährleisten

Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen mit dem Versorgungsträger (Stadtwerke Frankfurt (Oder) mbH, Netzgesellschaft) abzusprechen.



Fernwärme

Fernwärme

Der grob ermittelte und maximale Wärmebedarf im Planänderungsbereich beträgt 217,5 KW.

Das Gebiet befindet sich im Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung befindet, was insbesondere bezüglich der Wärmeversorgung zu beachten ist.

Telekommunikation

Telekommunikation

Im Änderungsgeltungsbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Planänderungsbereiches erforderlich.

- geeignete und ausreichende Trasse vorsehen (0,5m)
- „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 beachten
- Beginn und Ablauf Erschließungsmaßnahmen mind. 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen

2.5 Natur und Landschaft

2.5.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Wie schon oben dargestellt nimmt das Quartier Bahnhofsberg eine besondere Bedeutung im Artenschutz ein, da sich ein großes Winterquartier für Fledermäuse in der alten Ostquellbrauerei befindet. Die Entfernung des Änderungsbereiches zum Quartier in der Brauerei beträgt ca. 140 m. Die Ferdinandstraße wird im bestehenden Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Bahnhofsberg von 1997 als eine der Hauptanflugrouten für Fledermäuse genannt. Dem Änderungsbereich werden keine besonderen Funktionen hinsichtlich des Schutzes und der Sicherung des Fledermausquartiers im Grünordnungsplan zugeordnet.

Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig durch Gehölze übersichert. Der Baumbestand hat in Teilen auch Größen erreicht, dass dieser durch die Baumschutzverordnung der Stadt geschützt ist. Neben dem naturschutzfachlichen Wert der Bäume an sich erfüllt der Baumbestand wertvolle Lebensraumfunktionen für Gehölz bewohnende Tierarten (z. B. Vögel und In-

sekten).

2.5.2 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist stark anthropogen beeinflusst. Fast der gesamte Bereich war bereits einmal überbaut. Im Zeitraum zwischen dem 2. Weltkrieg und heute wurde die Bebauung wegen schlechten Zustands sukzessive zurückgenommen. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich in Teilen immer noch als teilversiegelt eingestuft werden muss, wobei die fortgeschrittene Verwitterung der vorhandenen Fundamente dafür gesorgt hat, dass die Lebensraumfunktion für Pflanzen bereits wieder wahrgenommen wird. Einhergehen mit der initiierten Bodenbildung auf anthropogen beeinflussten Standorten findet natürlich auch eine Besiedlung mit Kleinstlebewesen statt. Besondere herausragende Bodenfunktionen können am Standort aufgrund der Beeinträchtigung nicht wahrgenommen werden.

2.5.3 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Abstand zum oberen Grundwasserleiter wird in den vorliegenden Kartenwerken (Landschaftsplan 1996) mit 40 m angegeben. Der Grundwasserleiter wird als relativ geschützt bewertet. Aufgrund der ortsüblichen Bodenverhältnisse ist von vorkommendem Schichtenwasser auszugehen. Aussagen zur Grundwasserneubildung können nur hypothetisch getroffen werden, da durch die anthropogene Vorbelastung eine genaue Einschätzung schwierig ist. Wahrscheinlich sind im Änderungsbereich versiegelte Bereiche vorhanden die die Grundwasserneubildung beeinträchtigen. Jedoch ist durch fortschreitenden Witterungsverfall und Einwirken der Vegetation davon auszugehen das eine Versickerung durch Risse und Poren möglich ist. Mögliche Beeinträchtigungen des Wassers durch aufliegende Altlasten sind nicht bekannt.

2.5.4 Schutzgut Klima/ Luft

Der Bahnhofsberg, vor allem im zentralen Bereich des gesamten Bebauungsplanbereichs, ist derzeit weitgehend mit Gehölzen bestanden. Durch die gesteigerte Verdunstung von Wasser in den Gehölzbeständen wirken solche Bereiche kühlend auf die Umgebung. Generell ist davon auszugehen, dass der Bereich eine spürbare Wirkung auf das umliegende Stadtklima hat. Dicht versiegelte Bereiche wie die Gubener Straße werden durch die am Hang abfließende Kaltluft gekühlt. Aus dem Änderungsbereich kann die entstehende Kaltluft bisher ungehindert nach Osten hin (über die Ferdinandstraße) abfließen. Über die beschriebene lokale Wirkung hinaus hat der Bereich keine besondere Bedeutung für das Stadtklima.

Lufthygienische Belastungen, die über den normalen urbanen Beeinträchtigungen liegen, sind im Änderungsbereich nicht vorzufinden.

2.5.5 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich liegt auf dem oberen Hangbereich der Lebuser Platte. Durch die umliegende Bebauung hat der Bereich jedoch keine Fernwirkung. Im Stadtbild ist er nur über die Ferdinandstraße wahrnehmbar. Derzeit stellt sich der Änderungsbereich als Raumkante dar die durch große Bäume und verbuschte Bereiche gebildet wird. Ein Grundstück (das zuletzt beräumt wurde) ist eine eingezäunte (Maschendrahtzaun) Grasfläche. Die umliegende Bebauung ist sehr heterogen.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 15.10.2013 wurde bewertet:

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung werden angemessen berücksichtigt:

- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte (§5 Abs.1 LEP-ro 2007);
- Konzentration hochwertiger Raumfunktionen der Daseinsvorsorge, u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, auf Oberzentren (Plansatz 2.8 LEP B-B);
- Vorrang Innen- vor Außenentwicklung, Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen (§5 Abs.2 LEPro 2007);
- Orientierung der Siedlungsentwicklung am schienengebundenen Personennahverkehr (§5 Abs.3 LEPro 2007);
- Siedlungsentwicklung unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur (Plansatz 4.1 LEP B-B)

Die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree befürwortete am 24.10.2013 die aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplanung, die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

- Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß LEP B-B als Oberzentrum festgelegt;
- überregional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie großräumige Verkehrsknotenfunktion;
- baulich geprägtes Bebauungsplangebiet befindet sich im räumlichen Zusammenhang mit innerörtlichen Siedlungsflächen im Stadtzentrum von Frankfurt (Oder);
- Belange der Regionalplanung durch räumlich begrenzte Änderung des Bebauungsplanes zur festgesetzten Bebauung des städtebaulich integrierten Standortes nicht berührt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan BP-02-002 „Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Änderungsbereich ein Mischgebiet darstellt. Da die Art der baulichen Nutzung mit der Änderung bestehen bleibt, ist auch diese Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Für die Änderung des Bebauungsplans sind keine überörtlichen oder sonstigen bestehenden Planungen relevant.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der räumlich begrenzten Änderung des Bebauungsplanes soll eine bauliche Inanspruchnahme des Quartiers ermöglicht werden. Hierfür ist es erforderlich, die einzelnen Festsetzungen derart auf den Prüfstand zu stellen, dass weiterhin eine städtebauliche Qualität für das zentral gelegene innerstädtische Quartier erreicht werden kann. So soll die Inanspruchnahmefähigkeit der hier vorhandenen innerstädtischen Baulandreserven in exponierter Lage verbessert und gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gesichert werden. Durch die räumlich begrenzte Änderung werden die Ziele des Bebauungsplanes hinsichtlich Erhaltung und Sicherung des unter Naturschutz stehenden Fledermausquartiers sowie dessen Einbindung in die Struktur des Plangebietes und zur Wahrung und Einbeziehung des wertvollen Großgrünbestandes nicht berührt. Eine Änderung der topographischen Situation, auch im Zusammenhang mit der möglichen Neubebauung erfolgt nicht.

Mit der Auflösung der miteinander korrespondierenden Festsetzungen erfolgt eine Auflösung der Bauweise (geschlossen in offen) für den gesamten Bereich. Auch die vorgesehene Gesamtlösung für den ruhenden Verkehr ist, wie die verfolgten verkehrlichen Ziele (autofreier Bereich) nicht mehr umsetzbar. Es wird eine grundstückswise Lösung angestrebt.

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen und deren ergänzende textliche Festsetzungen des Bebauungsplans durch die Festsetzungen dieses Änderungsbebauungsplans vollständig ersetzt.

5 Städtebauliches Konzept

Die hier betrachteten einzelnen Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans und der Abwägung der von der Planung berührten Belange beschränkt sich auf die Änderungsfestsetzungen.

Bestandteil der Begründung des Ursprungsbebauungsplanes war die Aussage, dass das Baufeld 2 (der Änderungsgeltungsbereich) aufgrund seiner optimalen Abmessungen und Höhenlage einen Ergänzungsstandort für das geplante Parkhaus Bahnhofsvorplatz darstellt. Die Passage zwischen den Baufeldern 2 und 3 stellt ein wichtiges Teilstück der neuen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum dar, welches ansprechend begrünt werden soll. Als erforderliches Minimum wurde ein 5m breiter Streifen mit Wege- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Diese Wegepassage, die gleichzeitig Erschließungszwecken dient, soll erhalten bleiben. Aus diesem Grund verbleibt die Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unverändert in der Planung. Durch die U-förmige Bebauung bildet sich ein Wohnhof aus, dessen Innenbereich entsprechend der Zulässigkeiten nicht mit Hauptanlagen zu bebauen ist. Nicht bebaute Bereiche sind entsprechend den Gesetzlichkeiten nach §7 der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen.

Die Baufenster im Änderungsgeltungsbereich werden vergrößert, um auch mit der offenen Bauweise eine Bebauung auf den einzelnen Grundstücken umsetzen zu können. Grundsätzlich wird der Grundgedanke einer dichten und urbanen Bebauung weiter verfolgt. Die Grundflächenzahl wird von 0,6 auf 0,4 verringert. Mit der Änderung der Bauweise wird eine geringere Versiegelung vorgenommen.

6 Eingriffsregelung

Im bestehenden Grünordnungsplan wurden für die Schutzgüter Boden, Kli-

ma/Luft und Landschaftsbild keine Beeinträchtigungen festgestellt, die ausgeglichen werden müssten. Betrachtet man den Änderungsbereich für sich, ist festzustellen, dass die Einschätzung aufgrund der Vorbelastungen im Änderungsbereich übernommen werden kann. Mit der Änderung der Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,4 werden 33% der möglichen Versiegelung eingespart, so dass dies gegenüber dem geltenden Planstand eine Verbesserung für die Schutzgüter Boden und Wasser darstellt.

Beim Schutzgut Wasser wurden im Grünordnungsplan (1997) Beeinträchtigungen ermittelt, wobei diese nicht für den Änderungsbereich dieser Teiländerung gelten. Vielmehr sind diese ermittelten Beeinträchtigungen im Bereich der alten Brauerei verortet. Mit der neuen zusätzlichen Festsetzung, dass so viel Wasser wie möglich auf den Baugrundstücken zu versickern ist und nunmehr weniger Fläche versiegelt wird, kann man negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Änderungsbereich ausschließen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Änderungsbereich vor allem negative Auswirkungen durch Entfernen der Bäume zu erwarten (Verlust an Lebensraum usw.). Die alte Bilanzierung hinsichtlich der notwendigen Ersatzpflanzungen aus dem Grünordnungsplan kann nicht mehr verwendet werden, da sich der Baumbestand in den vergangenen 16 Jahren erheblich weiterentwickelt hat. Da nicht auszuschließen ist, dass wieder ein längerer Zeitraum vergeht, bis die Flächen vollständig in Anspruch genommen werden, wird auf eine eigenständige Bilanzierung der Ersatzleistung für die notwendigen Fällungen im Rahmen des Änderungsverfahrens verzichtet. Der zu bringende Ersatz soll nach dem Verursacherprinzip über die geltende Rechtsnorm der aktuellen Baumschutzverordnung geleistet werden.

7 Planinhalt

Die Festsetzungen insbesondere zur Art der baulichen Nutzung und der Stellung der baulichen Anlagen (Baulinie) verbleiben unverändert in der Planung. Durch die Änderungen entstehen keine Anpassungserfordernisse im übrigen Plangebiet.

Die Änderungen werden im Folgenden dargelegt:

7.1 Nutzung der Baugrundstücke, hier durch Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsgeltungsbereich ist zeichnerisch festgesetzt, dass die Hauptgebäude III – IV geschossig zu errichten sind.

Festgesetzt ist im Bestandsbebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6. Mit der Änderung der Bauweise wird die Grundflächenzahl im Änderungsgeltungsbereich auf 0,4 gesenkt. Erhalten bleibt die Überschreitungsmöglichkeit (§19Abs.3 Baunutzungsverordnung) für dachbegrünte Garagen und deren Zufahrten um bis zu 50%. Belassen wird weiterhin die ermöglichte u-förmige Bebauung um einen Innenhof. Die ehemals kleinteilig festgesetzte zwingend II, III bzw. IV- geschossige Bebauung wird mit einer III – IV- geschossigen Bebauung vereinheitlicht. Damit ergibt sich für den Änderungsgeltungsbereich der modifizierte Bezug auf die Vollgeschosregelung der nunmehr geltenden Brandenburgischen Bauordnung. Mit der vorgesehenen Spanne umzusetzender Vollgeschosse wird dem Anspruch einer urbanen Bebauung, auch entsprechend der umliegenden Bebauung von einigem Gewicht, entsprochen.

Es werden keine zusätzlichen Festsetzungen zum Einzelhandel Bestandteil des Änderungsbebauungsplanes. Auf Grund der Baufenstergröße, der Geländetopographie ist lediglich kleinteiliger Einzelhandel umsetzbar, der hier

Begründung zur festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse

auch nicht ausgeschlossen werden soll.

Die ehemals vorgesehene geschlossene Bauweise wird in eine offene Bauweise geändert. Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann eine Regelung über die Grundstücksgrenzen hinaus nicht erreicht werden. Die erforderliche Baumasse für ein großes, der Bahnhofsnahe angepasstes Bauvolumen muss nun über die festgesetzten Vollgeschosse erreicht werden.

Bauweise

Die die Ferdinandstraße begleitenden zeichnerisch festgesetzten Bäume außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches verbleiben in der Planung, um trotz Grenzabständen (resultierend aus der offenen Bauweise) und unterschiedlichen Bebauungsmöglichkeiten dennoch ein einheitliches Bild und eine städtebauliche Raumkante erzeugen zu können.

Durch die Änderung der Bauweise ergeben sich neue Zufahrtserfordernisse auf die Grundstücke (von der Ferdinandstraße aus). Durch die Sicherstellung entsprechender Grundstückszufahrten wiederum entfallen Parkplätze. Eine Reduzierung erfolgt ohnehin mit der Pflanzung der festgesetzten Bäume. Die Fahrzeuge der Grundstücksnutzer werden auf den Grundstücken untergebracht.

Übernommen werden weitestgehend die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche bestehend aus Baulinien und Baugrenzen. Auf Grund der Änderung der Bauweise und damit einzuhaltender Grenzabstände werden die Baufenster nach Westen zur Sicherung der angemessenen Bebaubarkeit geringfügig vergrößert. Zur Grundstücksgrenze wird ein Abstand von 8m, zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht von 3m gewahrt. Damit wird keine Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung erwartet.

Überbaubare Grundstücksflächen

An der Südost- Ecke des Baufensters wird auf die kleinteilige Abwinkelung des Baufensters verzichtet.

Die Grundflächenzahl wird auf Grund der geänderten Bauweise (und der damit verbundenen Entdichtung) sowie im Zusammenhang mit den vorhandenen Abwasserverbringungsmöglichkeiten von 0,6 auf 0,4 gesenkt.

Grundflächenzahl

7.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die (historische) Treppenanlage zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße überwindet ca. 8m Höhenunterschied. Diese Anlage wird zur Verbesserung der Planklarheit in der gegebenen Breite als Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg/Fußgängerbereich“ festgesetzt. Damit wird keine inhaltliche Änderung vorgenommen sondern zur Planklarheit beigetragen. Die Fläche ist als im Bestand vorhandene Verkehrsfläche im öffentlichen Eigentum. Spätestens nach Instandsetzung der Anlage gilt die Anlage als öffentlich gewidmet. Damit sind auch Leitungsrechte für öffentliche Versorgungsunternehmen nicht gesondert festzusetzen.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Allgemeine Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Änderungsgeltungsbereiches. Der Änderungsgeltungsbereich liegt an der 2011/2012 sanierten Ferdinandstraße. Über die Ferdinandstraße sollten die entsprechend gelegenen Grundstücke im Änderungsgeltungsbereich erschlossen werden.

Verkehrsfläche

Die bislang nicht umgesetzten Baumfestsetzungen der Ferdinandstraße werden von der Änderung nicht berührt (außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches). An ihrer Umsetzung soll insbesondere auf Grund der Änderung der Bauweise zur Sicherung der städtebaulichen Qualität des Bereiches festgehalten werden. Die Abstände zwischen den festgesetzten Bäumen sind mit ca. 10m von Stammmitte zu Stammmitte ausreichend, um flächensparsame Ein- bzw. Ausfahrten zu realisieren. Eine Bebauung in offener Bauweise schließt gleichzeitig die Möglichkeit ein, Gebäude mit seitli-

Ein- bzw. Ausfahrten

chem Grenzabstand bis zu einer Länge von 50m zu errichten. Da es keinen Vorhabenträger für die einzelnen Grundstücke gibt, steht die Bebauung noch nicht zufahrtsgenau fest.

Geprüft wurden auf Anregungen des Amtes für Straßenverkehr auch die Sichtverhältnisse im Bereich.

Mit den Festsetzungen werden grundsätzlich zwei Möglichkeiten der straßenverkehrlichen Grundstückserschließung vorgesehen. So kann die zentrale westliche Grundstückszufahrt oder aber die einzelne Grundstückszufahrten von der Ferdinandstraße aus für jedes Flurstück genutzt werden. Auf Grund einer Haltesichtweite von 15 m bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h wird einzig eine Grundstückszufahrt auf einer Länge von 15 m vom südöstlichsten Punkt des Flurstückes 35 nach Westen ausgeschlossen, um in diesem Bereich Konflikte zwischen Fahrverkehr und ausfahrenden Kraftfahrzeugen zu vermeiden.

Bei der direkten, östlichen Anbindung der Grundstücke von der Ferdinandstraße sind die Sichtverhältnisse für vom Grundstück Fahrende bei entsprechenden Vorkehrungen wie Herausnahme des ruhenden Verkehrs auf dieser Fahrbahnseite und einzuhaltenden Mindestabständen zu Baumpflanzungen unkritisch, die erforderliche Haltesichtweite kann eingehalten werden.

Eine Festsetzung von Ein- und Ausfahrten ist also nicht zweifelsfrei möglich, grundsätzlich jedoch unter Beachtung der Festsetzungen umsetzbar und wird lediglich in einem Teilbereich vorgenommen. Die Beachtung der zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen (Bestandsbebauungsplan, außerhalb Änderungsgeltungsbereich) ist zwingend erforderlich.

*Geh-, Fahr- und
Leitungsrecht*

Auf der Westseite ist im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger und mit Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger (hier auch im Sinne Versorgungsträger) zu belastende Flächen). Insbesondere auf der Nordseite des Änderungsgeltungsbereiches sind Flächen vorhanden, die über dieses Recht erschlossen werden können. Weiterhin bleibt das Recht als erforderliche Erschließung für den – außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegenen - Bereich westlich des Rechtes Bestandteil der Planung.

Die Leistungen der Ver- und Entsorgungsbetriebe sind weiter über die öffentliche Verkehrsfläche, also die anliegenden öffentlichen Straßen zu erbringen. Eine von der Straßenverkehrsbehörde angeregte Wendeanlage in Form eines vergrößerten Fahrrechtes wird auf den Baugrundstücken nicht vorgesehen. Eine Wendeanlage ist aus Gründen der Nutzung nicht erforderlich, da insbesondere das Fahrrecht ja nur zu Gunsten der Anlieger vorgesehen ist, deren Ziel ein (anliegendes) Grundstück ist.

Alternativ wurde angeregt, das Fahrrecht in Form einer möglichen Fahrverbindung von der Ferdinand- zur Spiekerstraße zu erweitern. Dies wäre durch einen erweiterten Begünstigtenkreis bzw. durch das Vorsehen einer öffentlichen Straße an Stelle des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes möglich. Eine entsprechende Fahrverbindung würde über private Grundstücke führen und dabei lediglich die Müllentsorgung im östlichen Bereich der Spiekerstraße sowie den Suchverkehr für Stellplätze komfortabler machen. Eine Durchwegung zur Spiekerstraße wird jedoch sehr kritisch gesehen. Die Anliegerstraße Spiekerstraße ist schon jetzt massiv vom ruhendem Verkehr und seinen negativen Effekten betroffen. Wird die Möglichkeit eröffnet, die ebenfalls stark mit ruhendem Verkehr belastete Ferdinandstraße zu erreichen, hat dies einen erhöhten Parksuchverkehr zur Folge. Weiterhin führt

diese Durchwegung zu Beeinträchtigungen der noch herzustellenden, historischen Fußgängerverbindung Ferdinandstraße – Spiekerstraße. Die hierfür erforderlichen städtischen Aufwendungen (Flächeninanspruchnahme, erforderliche Investitionen zur Herstellung der Anlage) sind den zu erwartenden Effekten nicht angemessen.

Mit der Umsetzung der Bebauung im Plangebiet sowie der Pflanzung der zeichnerisch festgesetzten Bäume entlang der Ferdinandstraße außerhalb des Planänderungsgeltungsbereiches erfolgt eine Minimierung bislang freigelegter Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Dies stellt jedoch kein Planungshindernis dar, da in unmittelbarer Nähe das Parkhaus am Bahnhof vorhanden ist, welches freie Kapazitäten aufweist. Der ruhende Verkehr kann im Gebiet aufgenommen werden.

Stellplätze

Der durch die Neubebauung verursachte Stellplatzbedarf ist auf den privaten Grundstücken zu befriedigen. Hier ist die Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) zu beachten.

Stellplatzsatzung
Stadt Frankfurt (Oder)

Erforderlich ist weiterhin die Erarbeitung eines Parkraumbewirtschaftungskonzeptes für den Innenstadtbereich von Frankfurt (Oder).

7.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Es entfallen 10 Baumpflanzungen, die im Innenhofbereich des damaligen vorgesehenen Wohnblockbereichs liegen sollten. Da jetzt eine grundstücksbezogene Lösung angestrebt wird (vgl. Kap. 4) ist eine ansprechende Umsetzung nicht mehr gegeben.

Die örtlich zwingend festgesetzten, zur Abrundung des Quartiers aus städtebaulichen Gründen zu pflanzenden Bäume (straßenbegleitende Bäume), sind nicht Bestandteil des Änderungsgeltungsbereiches. Diese bleiben weiterhin festgesetzt und sind bei der Einordnung der Zufahrten für die Grundstücke zwingend zu beachten.

7.4 Festsetzungen nach Landesrecht

7.4.1 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 5: Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

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

Es ist gem. Wasserhaushaltsgesetz darauf zu achten, dass das zur Versickerung gelangende Wasser nicht schädlich verunreinigt ist. Es ist ökologisch sinnvoll, das anfallende Niederschlagswasser so weit als möglich vor Ort zu versickern. Die Versickerungsanlagen müssen dauerhaft gewartet und gepflegt werden, eine naturnahe Gestaltung der Anlagen soll angestrebt werden. Die stadtechnischen Anlagen in der Ferdinandstraße wurden grundhaft erneuert, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Ableitung des nicht versickerbaren Regenwassers möglich ist.

7.5 Hinweise

<i>Gestaltungssatzung Innenstadt</i>	Der Änderungsgeltungsbereich ist Bestandteil der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt (Gestaltungssatzung) vom 16.10.2001.
<i>Werbesatzung In- nenstadt</i>	Der Änderungsgeltungsbereich ist Bestandteil der Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen in der Innenstadt (Werbesatzung) vom 21.02.2013.
<i>Bodendenkmal</i>	<p>Im Bebauungsplangebiet ist derzeit kein eingetragenes ortsfestes Bodendenkmal bekannt. Die Bodendenkmalistenführung durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und archäologische Landesmuseum (BLDAM) ist jedoch ein dynamischer Prozess, der nicht abgeschlossen ist. Daher ist grundsätzlich sowohl mit noch nicht bearbeiteten bekannten Bodendenkmalen als auch überall mit der Entdeckung bislang noch nicht aktenkundig gewordener Bodendenkmale zu rechnen. Die Wahrscheinlichkeit im Bebauungsplangebiet Bodendenkmale anzutreffen, wird vom BLDAM als hoch eingeschätzt.</p> <p>Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (§11 Abs.1 und 2 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung (§1 Abs.3 BbgD-SchG). Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen sind dokumentationspflichtig (§9 Abs.3 BbgDSchG). Der Veranlasser des Eingriffs hat im Rahmen des Zumutbaren dafür die Kosten zu tragen (§ 7 Abs. 3 BbgDSchG).</p> <p>Der Umgebungsschutz für die Baudenkmale Ferdinandstraße 4, 5 und 16 ist zu beachten.</p>
<i>Munitionsfreiheit</i>	Änderungsgeltungsbereich liegt in einem kampfmittelbelasteten Gebiet; vor Ausführung von Erdarbeiten ist damit Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.
<i>Ortsrecht</i>	<p>Im Änderungsgeltungsbereich ist die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StPIS)) vom 08.03.2012 zu beachten.</p> <p>Es gilt die Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder) Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 03.12.2009</p>

8 Verfahren und Beteiligungen

Die Planungsziele haben sich lediglich für einzelne Aspekte der Planung in einem Teilbereich des Plangebietes geändert. Die bisherige Planungskonzeption wird in großen Teilen beibehalten, somit reicht die Änderung des bisher geltenden Bebauungsplanes aus. Der Ursprungsbebauungsplan bleibt (soweit nicht geändert) weiterhin rechtsverbindlich.

Da die Grundzüge der Planung durch die geplanten Änderungen nicht berührt werden, kann ein Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf eine Umweltprüfung sowie auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB kann verzichtet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 12.09.2013 den Entwurf der 1.Änderung des Bebauungsplanes BP-02-002,

„Bahnhofsberg Frankfurt (Oder)“ gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 9 vom 02.10.2013 bekannt gemacht.

Der Beschluss wurde mit Schreiben vom 01.10.2013 bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden der Gemeinde durch Schreiben der GL vom 15.10.2013 mitgeteilt.

Auf eine frühzeitige Beteiligung entsprechend § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wurde vorliegend verzichtet, da die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird (§ 13 BauGB). Die Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Von einer Umweltprüfung konnte abgesehen werden.

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.06.2013 wurde vom 10.10.2013 bis zum 11.11.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sowie die Änderung des Geltungsbereichs wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 9 vom 02.10.2013 bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 01.10.2013 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 03.06.2013 aufgefordert.

Bis zum 13.11.2013 gingen Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein. Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf die stadttechnische und verkehrliche Erschließung der Grundstücke.

Im Ergebnis der Beteiligung der Ämter im Hause wurde nach der Auslegung ein 15m langer Bereich ohne Ein- und Ausfahrt in der Planzeichnung ergänzt. Die öffentlichen Belange vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) selbst. Es wurde eine Betroffenenbeteiligung der anliegenden Eigentümer durchgeführt.

Im Ergebnis äußerte sich die Wohnungswirtschaft am 10.03.2014 dahingehend, dass keine Bedenken gegen die 1.Änderung des Bebauungsplanes bestehen.

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Es wurde eine Überprüfung und Ergänzung der Textlichen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes vorgenommen. Festsetzungen, die nicht Bestandteil des Änderungsgeltungsbereiches sind, werden nicht begründet. Sie werden jedoch hier kursiv und farblich abgesetzt zur Information mit dargestellt.

Es ergeben sich somit für den Änderungsgeltungsbereich die Festsetzungen wie folgt:

1. Art der baulichen Nutzung
(§1 Abs.1, 6 und 7 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB)

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§6 Abs.2 Nr.6 BauNVO) und Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) unzulässig (§1 Abs. 5 Nr.5 BauNVO).

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m² Verkaufsraumfläche (§7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) und Tankstellen (§7 Abs.2 Nr.5 BauNVO) unzulässig (§1 Abs.5 BauNVO).

In den Baufenstern a bis e westlich des Schutzgebietes Fledermausquartier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§1 Abs.5 BauNVO). Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe, die keinerlei Störung des Schutzgebietes Fledermausquartier verursachen, zulässig (§1 abs.5 BauNVO).

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen unzulässig (§12 Abs.4 und 6 BauNVO).

Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baufenster unzulässig (§14 Abs.1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§§ 16 – 21 BauNVO, §9 BauGB)

Eine Überschreitung der GRZ um bis zu höchstens 50% für die Errichtung von dachbegrüntem Garagen mit ihren Zufahrten ist zulässig (§19 Abs.4 BauNVO).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§§22 und 23 BauNVO, §9 Abs.1 BauGB, §6 BbgBO)

Die Unterschreitung des Mindestabstandes von 8m der Baufenster a bis e westlich des Schutzgebietes Fledermausquartier durch untergeordnete Vorbauten (§6 Nr.2 BbgBO) ist unzulässig.

Die Unterschreitung der angegebenen Tiefenlage der Bauwerke ist unzulässig.

Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung der Schichtenwasserzuführung zum Schutzgebiet Fledermausquartier (Brauereikeller) zu erwarten ist. Dies gilt ebenso für Gründungsmaßnahmen, unterirdische Leitungsführungen und zeitbegrenzte Baudurchführungsmaßnahmen (z.B. Wasserabsenkungen).

3. Grünordnerische Festsetzungen
(§9 Abs.1 und 6 BauGB i.V.m. §6 Abs.4 BNatSchG und §7 Abs.3 BbgNatSchG)

3.1. Biotop- und Artenschutz

Der Anteil einheimischer Gehölze an der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Fläche auf den öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Fledermausquartiers soll mindestens 75% betragen. Die in der Anlage zur Begründung enthaltenen Pflanzlisten (A und B) sind bei der Bepflanzung der dort benannten Flächen verbindlich (§9Abs.1Nr.20BauGB).

Bei Verlust von Brutstätten der Turmfalken durch bauliche Maßnahmen sind die Brutstätten in geeigneter Weise zu ersetzen. Je 2 umgebaute, sanierte bzw. neu geschaffene Wohneinheiten oder je 100m² Büro-/ Gewerbefläche ist eine Nisthilfe für Mauersegler am Gebäude anzubringen (§9Abs.1Nr.20BauGB).

Je 10 Wohnungen bzw. Vergleichs-WE ist bei Umbau, Sanierung oder Neubau mindestens ein Fledermauskasten auf dem Grundstück anzubringen (§9Abs.1 Nr.20BauGB).

3.2. Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen Klimas

Je 6 ebenerdigen Kfz.-Stellflächen ist ein Baum in eine Baumscheibe von mindestens 6 m² zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben sind zu mulchen oder mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu begrünen (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

Soweit nicht Bestand, ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum oder Großstrauch zu pflanzen (§9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB).

- 3.3. Erhaltung oder Verbesserung der Grundwassersituation, Wasserrückhaltung und Renaturierung von Gewässern**
Wege und Zufahrten außerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Das im Baugebiet zwischen der Planstraße A und der Spiekerstraße anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. den an befestigte Flächen angrenzenden Vegetations- bzw. teilbefestigten Flächen und die straßenbegleitenden Neubebauungen an der Planstraße A und der Spiekerstraße – Ferdinandstraße sind von dieser Festsetzung ausgenommen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Für die Lückenschließung zwischen der Spiekerstraße und Ferdinandstraße (Nordseite) ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Beeinträchtigungen eventueller Schichtenwasserführungen in Richtung Brauereikeller oder der gegebenenfalls vorhandenen Quelle eintritt. Anderenfalls sind Ausgleichsmaßnahmen zur Neuanlage einer Quelle im näheren Umfeld der Bebauung und zur Sicherung einer adäquaten Schichtenwassermenge zum Fledermausquartier durchzuführen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

- 3.4. Erhaltung der für Brandenburg typischen Landschafts- und Ortsbilder**

Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muss mindestens 40% betragen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20% der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Grundstücksflächen nicht überschreiten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

- 3.5. Grünflächen und Erholungsanlagen**

Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen der bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die hierbei notwendigen Flächenbefestigungen sind zu minimieren und wasserdurchlässig zu gestalten (§9 Abs.1 Nr.10 BauGB und §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen, wobei der Anteil an Rasenflächen 50% nicht überschreiten darf. Die restlichen zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Obstgehölzen und Stauden zu bepflanzen (Mächtigkeit des Oberbodensubstrates mindestens 40cm) (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Die begrünbaren Bereiche im Straßenraum sind durch flache Gehölz- oder Staudenpflanzung, Rasenansaat zu begrünen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB und §9 Abs.1 Nr.20 BauGB).

- 3.6. Anlage oder Anpflanzung von Flurgehölzen, Hecken, Büschen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen oder Einzelbäumen**

Die Pflanzqualität der im öffentlichen Straßenraum zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume muss mindestens 18-20cm Stammumfang betragen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

- 4. Wasserrechtliche Festsetzung**
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §54 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Auswirkungen finanzieller Art ergeben sich durch die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht.

10 Beteiligungen

10.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Beteiligungen der Öffentlichkeit erfolgten nicht.

10.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, 13.11.2013	- Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt, Fortschreibung der Denkmalliste beachten	--	--	--	nein
2.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, 22.10.2013	- keine Äußerung	--	--	--	nein
3.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, 14.10.2013	- keine Einwände gegen Bebauungsplanänderung; - Hinweis: keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen durch die DB erforderlich	--	--	--	nein
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 30.10.2013	- keine Telekommunikationslinien der Telekom im Plangebiet - zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb Plangebiet erforderlich	--	--	--	nein
5.	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, 06.11.2013	<u>Trinkwasser</u> - straßenbegleitende Bebauung über vorhandene Anlagen in der Ferdinandstraße in Abhängigkeit von Bedarfswerten grundsätzlich versorgbar - Trinkwasseranschluss für jedes Grundstück vorsehen - für gegebenenfalls erforderliche Anbindung der Spiekerstraße ist vorhandene Leitung von der Spiekerstraße bis zur Ferdinandstraße durch Erschließungsträger als Ringschluss zu verlängern <u>Schmutzwasser</u> - Schmutzwasserableitung über neu zu errichtende Grundstücksanschlussleitungen in Richtung Mischwasserkanalisation Ferdinand- bzw. Spiekerstraße möglich	--	--	Die Begründung wurde ergänzt. Die Begründung wurde ergänzt.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - Anschluss für jedes Grundstück vorsehen - Grundstücksanlagen im Trennsystem anlegen <u>Regenwasser</u> Bei der Grundstücksentwicklung ist anfallendes Niederschlagswasser auf diesem zu verbringen. Sollte dies nicht möglich sein, ist Einleitung in vorhandene Regenwasseranlagen in der Ferdinandstraße möglich; entsprechende Grundstücksanschlussleitungen sind zu errichten <ul style="list-style-type: none"> - GRZ 0,4 einhalten (hydraulische Dimensionierung Regenwasseranlagen in der Ferdinandstraße) - Einleitung Drainagewasser ist unzulässig - Einleitung von Niederschlagswasser in Mischwasserkanalisation ist nicht möglich <u>Leitungsrechte</u> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungsrecht im Bereich der Treppenanlage Spiekerstraße für Mischwasserkanal Stz DN250 festsetzen 			<p>Die Begründung wurde ergänzt.</p> <p>Die benannte Treppenanlage ist als (öffentliche) Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung Fußweg/ Fußgängerbereich festgesetzt. Die Fläche ist als Verkehrsfläche öffentlich gewidmet. Das Festsetzen eines Leitungsrechtes ist damit nicht erforderlich.</p>	
6.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 15.10.2013	Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.	--	--	--	nein
7.	Handwerkskammer Frankfurt (Oder), 08.11.2013	- derzeit keine Einwände	--	--	--	nein
8.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz; Regionalabteilung Ost, 05.11.2013	<u>Immissionsschutz</u> <ul style="list-style-type: none"> - immissionsschutzrechtliche Belange werden durch Änderung der Festsetzungen (Bauweise, GRZ, Baufenster) nicht berührt und stehen der Planung nicht entgegen <u>Wasserwirtschaft</u> <ul style="list-style-type: none"> - keine stationären Einrichtungen des LUGV im Änderungsgeltungsbereich - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmess- 	--	--	-- - entsprechend gesetzlicher Regelung	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum			Öffentliche Belange	Private Belange		
			stellen anderer Betreiber beachten; Standort und Nutzungsart dann berücksichtigen - Errichtung und Betrieb von Messanlagen sowie Durchführung von Probebohrungen sind durch Grundstückseigentümer zu dulden; soweit dies zur Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind - keine Bedenken zur Planung			- entsprechend gesetzlicher Regelung	
9.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, Regionale Planungsstelle, 24.10.2013		Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung; wird befürwortet.	--	--	--	nein
10.	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, 15.10.2013		keine Einwände - ermittelten Wärmebedarf zur Prüfung der Versorgungsmöglichkeit mit Fernwärme benennen	--	--	Die Begründung wurde ergänzt.	nein
11.	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft mbH, 15.10.2013		keine Einwände gegen 1. Änderung des Bebauungsplanes	--	--	--	nein
12.	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 17.10.2013		- keine grundsätzlichen Bedenken; - kampfmittelbelastetes Gebiet; vor Ausführung von Erdarbeiten ist damit Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich	--	--	--	nein

11. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Tab. 1: Flächenbilanz/ Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)	in Prozent
1	Bauland, Mischgebiet	3.630	95,2
2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	183	4,8
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	3.813	100

Rechtsgrundlagen- und Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauN-VO 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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010, BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl. I/10, Nr. 28)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. I/12 S. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2)

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 3 des Gesetzes vom 01.03.2011, BGBl. I S. 282)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder) Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) – BaumSchVOFF – vom 03.12.2009