

Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Bereiches von Altberesinchen“ vom 15.11.1999

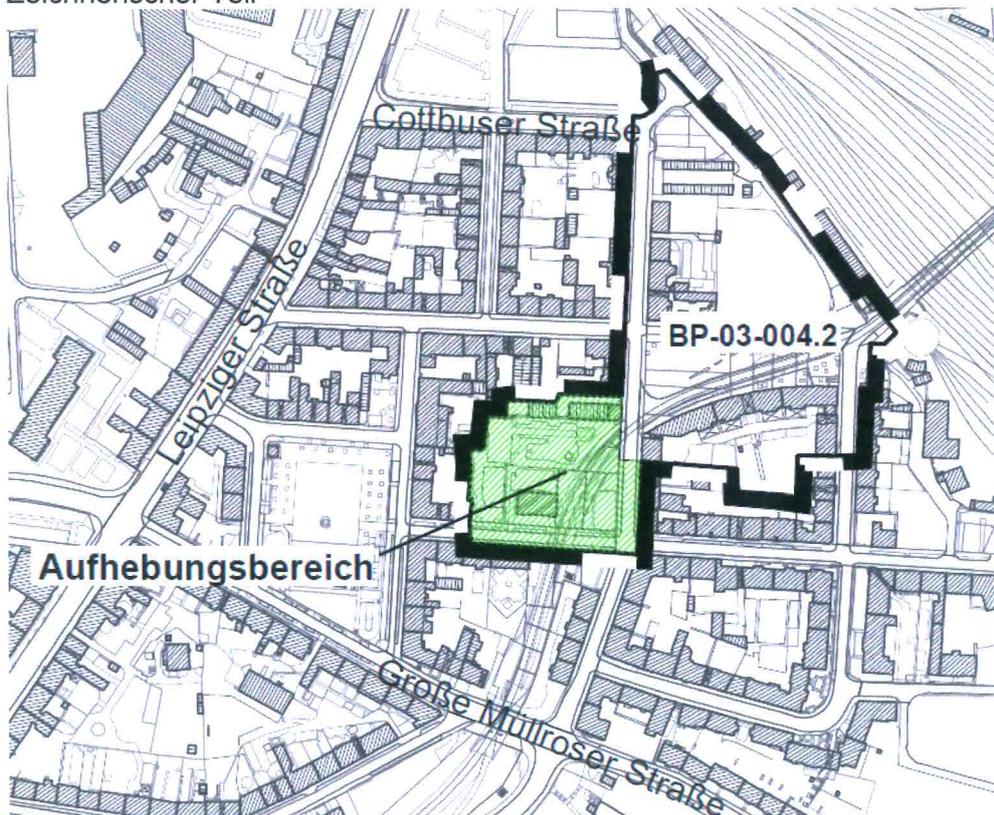
Gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 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) hat die Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2013 beschlossen:

§ 1 Gegenstand der Aufhebung

Der Bebauungsplan BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Bereiches von Altberesinchen“ vom 15.11.1999 wird in dem in der Anlage 1 gekennzeichneten Teilbereich (Bereich des Bebauungsplanes westlich der Fürstenberger Straße) ersatzlos aufgehoben.

Flur	Flurstück	Eigentümer
62	tlw. 23	privat
	156	privat
	tlw. 157	Stadt Frankfurt (Oder)
	155	Stadt Frankfurt (Oder)
	31, 32	Stadt Frankfurt (Oder)
	33/2	privat
	135, 136	Stadt Frankfurt (Oder)
	tlw. 143	Stadt Frankfurt (Oder)
	tlw. 37	Stadt Frankfurt (Oder)

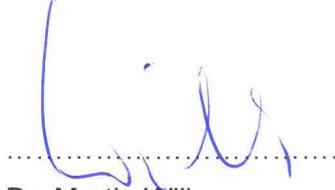
Maßgebend ist die Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist.
Zeichnerischer Teil



§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Das Inkrafttreten ist auch auf der Planurkunde vom 15.11.1999 zu vermerken.

Frankfurt (Oder), den 01.10.2013



Dr. Martin Wilke
Oberbürgermeister

Siegel



Verfahrensvermerke:

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.02.2013 den Entwurf der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 30.09.2013



i.A. Wilke
Unterschrift

2. Der Entwurf der Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes, die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 14.03.2013 bis zum 15.04.2013 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist am 06.03.2013 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 30.09.2013



i.A. Wilke
Unterschrift

3. Die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes wurde am 12.09.2013 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 zur Satzung einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 30.09.2013



i.A. Wilke
Unterschrift

4. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.09.2013 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 01.10.2013



Martin Wilke
Dr. Martin Wilke
Der Oberbürgermeister

5. Der Beschluss über die Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.10.2013 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 02.10.2013 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 02.10.2013



i. A. Witzl
Unterschrift



Bebauungsplan BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Bereiches
von Altberesinchen“

Begründung

**zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes ge-
mäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch**

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

Frankfurt (Oder), 03.07.2013

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	3
2.2	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	3
2.3	ENTWICKLUNG DES GEBIETES.....	4
2.4	RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN	6
2.5	VERKEHRERSCHLIEßUNG	6
2.6	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	6
2.7	NATUR UND LANDSCHAFT	6
2.8	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	7
5	PLANINHALT.....	7
6	UMWELTBERICHT.....	9
6.1	EINLEITUNG.....	9
6.1.1	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</i>	<i>9</i>
6.1.2	<i>Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans.....</i>	<i>9</i>
6.1.3	<i>Naturräumliche relevante Angaben zum Standort</i>	<i>9</i>
6.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	10
6.2.1	<i>Umweltschutzziele der Fachgesetze, –verordnungen, örtliche Satzungen</i>	<i>10</i>
6.2.2	<i>Umweltschutzziele der Fachpläne.....</i>	<i>10</i>
6.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS.....	10
6.3.1	<i>Schutzgut Mensch.....</i>	<i>10</i>
6.3.2	<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere.....</i>	<i>10</i>
6.3.3	<i>Schutzgut Boden</i>	<i>11</i>
6.3.4	<i>Schutzgut Wasser.....</i>	<i>11</i>
6.3.5	<i>Schutzgut Klima / Luft.....</i>	<i>11</i>
6.3.6	<i>Schutzgut Landschaft.....</i>	<i>11</i>
6.3.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	<i>12</i>
6.3.8	<i>Wechselwirkungen.....</i>	<i>12</i>
6.4	PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS	12
6.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	12
6.6	PLANUNGALTERNATIVEN	13
6.6.1	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</i>	<i>13</i>
6.6.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....</i>	<i>13</i>
6.7	BESCHREIBUNG DER METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN	13
6.8	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	13
7	BETEILIGUNGEN	13
7.1	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄß § 3 BAUGB.....	14
7.2	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄß §4 BAUGB	14
7.1	ABWÄGUNGSTABELLEN.....	15
7.1.1	<i>wesentliche abwägungserhebliche Belange</i>	<i>15</i>
7.1.2	<i>Bürgerbeteiligung</i>	<i>16</i>
7.1.3	<i>Beteiligung der Behörden</i>	<i>16</i>

8	DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN BELANGE DER PLANUNG	
	20	
9	FLÄCHENBILANZ	20
	RECHTSGRUNDLAGEN, QUELLENVERZEICHNIS	A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Bereiches von Altberesinchen“ in Frankfurt (Oder) stellt den Kernbereich des im April 1993 von der Stadt Frankfurt (Oder) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altberesinchen dar.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan ist die Umsetzung des Ergebnisses des bereits im Frühjahr 1994 von der Stadt Frankfurt (Oder) und dem treuhänderischen Sanierungsträger ausgelobten städtebaulichen Ideenwettbewerbes.

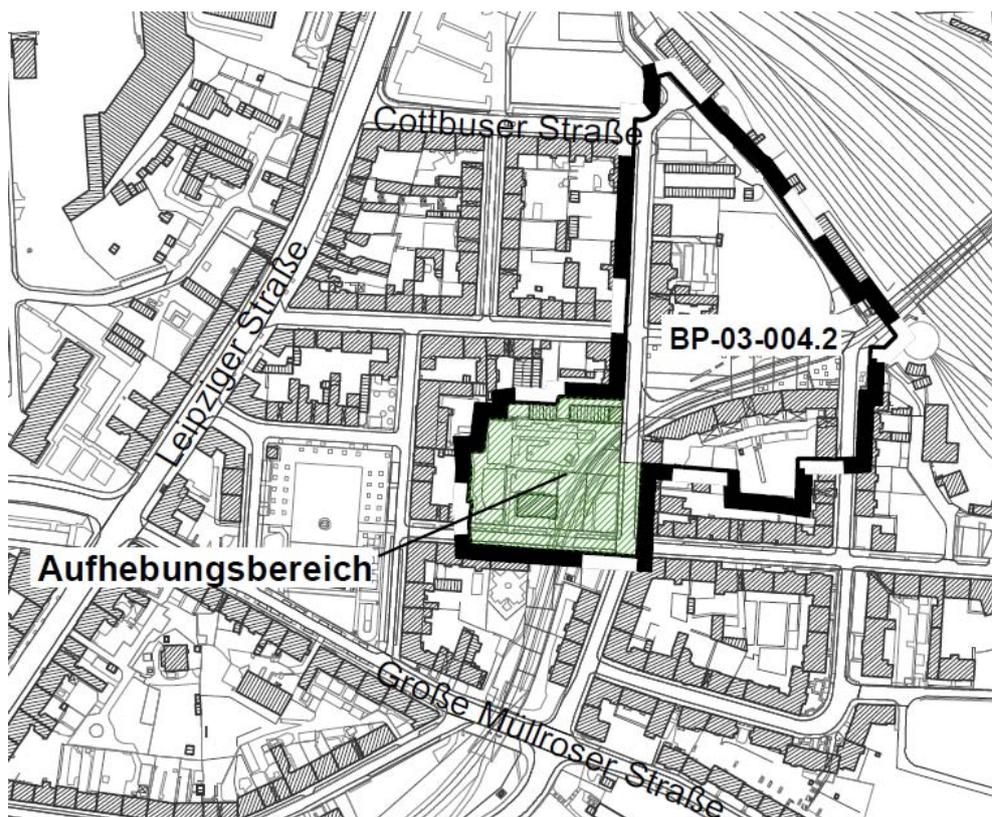
Der Bebauungsplan wurde am 17.11.1999 rechtskräftig.

Ein Teilbereich (siehe Übersichtsplan) soll nun ersatzlos aufgehoben werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

Die Größe des aufzuhebenden Teilbereiches beträgt etwa 0,9 ha. Die zulässige Grundfläche gem. §19 Abs.2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 6.000 m².

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)



2.2 Eigentumsverhältnisse

Flur	Flurstück	Eigentümer
62	tlw. 23	privat
	156	privat
	tlw. 157	Stadt Frankfurt (Oder)
	155	Stadt Frankfurt (Oder)

Stand 11/2012

	31, 32	Stadt Frankfurt (Oder)
	33/2	privat
	135, 136	Stadt Frankfurt (Oder)
	tlw. 143	Stadt Frankfurt (Oder)
	tlw. 37	Stadt Frankfurt (Oder)

2.3 Entwicklung des Gebietes

Die im Jahr 1992 im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen formulierten allgemeinen Ziele der Sanierung waren in den letzten Jahren Leitlinien bei der Entscheidung der vielen Einzelmaßnahmen und behalten nach wie vor ihre Gültigkeit. Sie wurden in den folgenden 10 Grundsätzen zusammengefasst:

1. Erhalt und Sicherung der bestehenden Wohnbausubstanz auf der Grundlage der alten Parzellenstruktur. Instandsetzung und Verbesserung der Wohnungsausstattung, Angleichung des Wohnungsspiegels an die Haushaltsgrößen.
 Neubau von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau und als Eigentumsmaßnahme unter Berücksichtigung von familiengerechten Wohnungsgrößen in Baulücken. Erweiterung des Wohnungsangebotes und Ausgleich durch die im Zuge der Sanierung und ggf. erforderliche Abrisse.
2. Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern zur Schaffung von Angeboten im Bereich des Einzelhandels, tertiärer Dienstleistungen und infrastruktureller Einrichtungen.
3. Soweit möglich, Wiederherstellung der bestehenden städtebaulichen Gestalt als Ergebnis stadt- und sozialgeschichtlicher Prozesse sowohl hinsichtlich der historischen Gebäude als auch des Stadtgrundrisses und der Topographie. Respektierung der in den letzten Jahren gebauten Wohngebäude durch Gestaltungsmaßnahmen im Freiraum und Standardverbesserungen.
 Aufnahme der Traufhöhe, Baufluchten, Baulinien und Parzellengrößen sowie des bestehenden Straßennetzes, der Straßenquerschnitte, Gehwegdimensionierungen, öffentlichen Treppenanlagen, Straßenbäume und –begleitgrün sowie weiteren Stadtgestaltungselementen.
4. Erhalt der historischen Industrie- und Gewerbegebäude sowie zugeordneter Flächen; Instandsetzung, Modernisierung und ggfs. Umnutzung für gewerbliche und/oder soziale und kulturelle Vorhaben.
5. Sicherung von Flächen und Gebäuden für wohnungsnaher Infrastruktureinrichtungen, Ausgleich für die Bebauung derzeit als Frei- und Grünflächen bzw. mit teilweise spontanen Abstellflächen genutzter Baulücken und Brachen.
 Instandsetzung, Modernisierung bzw. Abriss und Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen. Besondere Berücksichtigung der Grün- und Freiflächen, Plätze und Straßenräume sowie öffentlicher Spielplätze.
6. Erweiterung und gebietsspezifische Differenzierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes für die ansässige Bevölkerung sowohl im Zuge der Sanierung als auch bei Neubauvorhaben. Vermeidung unerwünschter Verdrängungen von Wohnnutzungen durch gewerbliche Nutzungen (Erhaltungssatzung, Zweckentfremdungsverbotsverordnung, Sanierungssatzung).
7. Neuordnung und Ergänzung der Arbeitsstätten- und Gewerbestruktur, des Einzelhandels, der konsumnahen Dienste und der sozial- kulturellen Angebote unter dem Gesichtspunkt der Versorgung der Be-

- wohner als auch unter Einbeziehung überörtlicher Ansprüche an das Gebiet.
8. Beseitigung vorhandener Störungen und Konflikte in Gemengelage unter Wahrung unterschiedlicher Nutzungsinteressen, ggfs. Verlagerung und Zusammenfassung gewerblicher Nutzungen in Gewerbe- und Handwerkerhöfen, Verbesserung der verkehrlichen Anbindung und Erschließung.
 9. Umfassende Neugestaltung der Platz- und Straßenräume mit dem Ziel einer substanziellen Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität für Bewohner und Besucher.
Aktivierung der rückseitigen Hofflächen durch Entsiegelungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Anlage von Hausgärten und Vorgärten.
 10. Herabsetzung der verkehrlichen Belastung und der Konflikte zwischen überörtlichen Durchgangs- und innergebietlichen Erschließungsverkehr durch ein abgestimmtes Maßnahmenbündel:
 - Bevorzugung des ÖPNV,
 - Verkehrslenkung des Durchgangsverkehrs und Verhinderung flächiger Verteilung sowie der Herausbildung von „Schleichwegen“,
 - Schaffung von Verkehrssicherheit durch Anlegen gesicherter Übergänge und Mehrzweckstreifen,
 - Verkehrsberuhigung im gesamten Untersuchungsgebiet, Gleichberechtigung aller Verkehrsarten (Fußgänger, Fahrräder, MIV),
 - Nachweis von Stellplätzen in gebietsverträglicher Größenordnung, bevorrechtigtes Parken für Anwohner, zeitlich befristet geregelter Anlieferungsverkehr,
 - Optimierung der Straßenstellplätze in Straßen mit ausreichenden Querschnitten.

Um die Umsetzung dieser Ziele fachlich vorzubereiten wurde eine Rahmenplanung erstellt und fortgeschrieben, Verkehrsuntersuchungen zum fließenden und ruhenden Verkehr durchgeführt und Nutzungsüberlegungen angestellt.

Ein vordringliches Anliegen der Sanierung in Altberesinchen ist die Wiederherstellung der durch die Straßenbahntrasse aufgerissenen Blockkanten und damit einhergehend die Gestaltung des zentralen Bereiches am Ausgang des Bahnhofstunnels und um die Straßenbahnhaltestelle „Dresdener Straße“ herum. Das Ergebnis des im Frühjahr 1994 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes wurde in einen Bebauungsplan übersetzt und in das aktualisierte Neuordnungskonzept nachrichtlich übernommen.

Der Siegerentwurf sah die Schließung des Stadtraumes und die weitgehende Wiederherstellung der Blockränder beiderseits der durch die Straßenbahntrasse geschlagenen Schneise vor. So sollten im Block 8 hinter der Schule langfristig eine neue Turnhalle und ein Gebäude, das den Schwung der Straßenbahntrasse widerspiegelt, entstehen. An Stelle des eingeschossigen Kaufhauses neben dem denkmalgeschützten und derzeit sanierten Haus „Königs Fritze“ sollte ein mehrgeschossiges Gebäude mit Verkaufseinrichtungen und Wohnnutzung in den Obergeschossen entstehen.

...

Der Dresdener Platz wurde als ein Fußgängern vorbehaltener steinerner Platz gestaltet, auf dem sich durch die Geschäfte, Cafés und Gaststätten in den umgebenden Erdgeschossen, durch die stark frequentierte Umsteigehaltestelle für Straßenbahn und Stadtbus und durch künstlerische Gestaltung mit Wasserflächen.

Die Ergebnisse flossen in den zur langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele aufgestellten Bebauungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Berei-

ches von Altberesinchen“ in Frankfurt (Oder) stellt den Kernbereich des im April 1993 von der Stadt Frankfurt (Oder) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altberesinchen dar.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Altberesinchen wird als typisches gründerzeitliches Wohnquartier durch eine geschlossene Blockrandbebauung mit durchschnittlich dreigeschossigen Gebäuden geprägt. Nur vereinzelt stehen Gebäude frei, mit schmalen Bauwischen zu den Nachbarhäusern Fürstenberger Straße 19.

Das Haus der Fürstenberger Straße 19 fällt durch seine vergleichsweise geringe Größe als Besonderheit im Sanierungsgebiet auf.

Zwischen 1975 und 1980 wurden im Zuge des Durchbruchs der Straßenbahntrasse nach Neuberresinchen flächenhaft Gebäude abgebrochen, wodurch erstmalig die bis dahin geschlossene Baustruktur des Gebietes aufgelöst wurde. Trotz dieser Abrisse stellt sich der Stadtteil Altberesinchen in weiten Teilen immer noch als geschlossenes gründerzeitliches Wohnquartier dar.

2.5 Verkehrserschließung

Die Fürstenberger Straße erfüllt die Funktion einer Sammelstraße. Außerdem wird über die Verbindung Cottbuser Straße/ Fürstenberger Straße/ Johann- Eichhorn- Straße ein Teil des Verkehrs aus dem Wohngebiet Neuberresinchen zur Leipziger Straße und über Tunnelstraße und Dresdner Straßen (Einbahnstraßen) zum Bahnhof und zum Stadtzentrum geführt. Die Görlitzer Straße ist durch die Straßenbahntrasse für den Fahrverkehr unterbrochen, Fußgänger können die Trasse im Verlauf der Straße überqueren.

An der Fürstenberger Straße (in Richtung Straßenbahntrasse/Görlitzer Straße) ist eine kleine öffentliche Parkplatzanlage im Bestand vorhanden und in Nutzung. An Stelle der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park wurden die im Bestand vorhandenen Parkplätze belassen. Hier hatten sich insbesondere die Gewerbetreibenden im Gebiet für einen Erhalt der Stellplatzflächen engagiert.

Die Fürstenberger Straße wird für Busverkehr genutzt. Sie wird im Übergang der Fürstenberger Straße zum Dresdner Platz durch eine Straßenbahntrasse gequert. Das Gebiet ist durch öffentlichen Personennahverkehr ausgezeichnet erschlossen.

2.6 Technische Infrastruktur

Die Anlagen der technischen Infrastruktur entsprechen in ihrer Dimensionierung durchweg den Versorgungsanforderungen aus der Zeit vor dem Abriss von Gebäuden für den Bau der Straßenbahntrasse. Das bedeutet, dass für Neubauten als Blockrandschließung, die in etwa den Dimensionen der ehemals vorhandenen Bebauung entsprechen, ausreichende Kapazitäten vorhanden sind. Sanierung und Modernisierung dieser Netze erfolgten bereits bzw. erfolgen im Rahmen ihrer Instandhaltung im erforderlichen Umfang.

2.7 Natur und Landschaft

Im aufzuhebenden Teilbereich sind ausschließlich Frei- und Grünanlagen innerstädtischer Prägung vorhanden. Der überwiegende Teil der Böden im Gebiet ist durch Bebauung oder Verkehrsflächen versiegelt. Bei den unveriegelten Flächen im gesamten Gebiet handelt es sich im Einzelnen um

- private Haus- und Vorgärten
- Freiflächen (Abstandsflächen westlich Straßenbahn) sowie
- das Freigelände der Schule (teilweise befestigt, Sport- und Spielanlagen)

An Stelle der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park sind weiterhin im Bestand Parkplätze vorhandenen.

2.8 Nutzungseinschränkungen

Die Unterschutzstellung Fürstenberger Straße 19 erfolgte durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege mit seiner Eintragung in die Denkmalliste des Landes Brandenburg am 13.03.2006. Unter Schutz gestellt wurde das Wohn- und Kontorhaus, welches 1878/79 errichtet wurde.

*Gebäudedenkmal-
schutz*

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Keine Einwendungen oder Hinweise mit Stellungnahme vom 12.03.2013.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den aufzuhebenden Teilbereich als Mischbaufläche dar.

Dies entspricht auch nach der Teilaufhebung des Bebauungsplanes der beabsichtigten Nutzung.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-03-004.2 „Neuordnung des zentralen Bereiches von Altberesinchen“ in Frankfurt (Oder) stellt den Kernbereich des im April 1993 von der Stadt Frankfurt (Oder) förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Altberesinchen dar.

Die Sanierung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen. Die Aufhebung des Sanierungsgebietes steht zeitnah bevor.

Sanierungsgebiet

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die im zur Teilaufhebung vorgesehenen Bereich dargestellte Planungsabsicht kann auf Grund bereits vollzogener Entwicklungen, aber auch auf Grund von denkmalpflegerischen Unterschutzstellungen von Gebäuden nicht mehr vollzogen werden.

Eine Planungsabsicht besteht für den benannten Bereich nicht mehr. Auch durch den Erhalt und die Aufwertung des bisherigen Zustandes wird ein dem Sanierungsziel entsprechender Zustand erreicht.

Ein Bebauungsplan ist im Teilbereich für die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich. Er ist im für die Aufhebung markierten Geltungsbereich aufzuheben.

5 Planinhalt

Der Leipziger Platz sollte nach den Planungen Mitte der 90'er Jahre als „gute Stube“ des Stadtteils Altberesinchen hinter einer doppelten Baumreihe einen Kinderspielplatz aufnehmen (zwischenzeitlich umgesetzt). Die gepflasterte Platzfläche bietet Raum für Wochenmärkte, aber auch für Stadtteilfeste und andere sporadische Nutzungen. Es war in den Rahmenplanungen für Altberesinchen vorgesehen, für die Turnhalle einen Neubau im

Schulbereich (Baufeld 8) vorzusehen, sodass die Halle danach vielfältig z.B. als Markthalle genutzt werden könnte.

Die Turnhalle wurde in der Mitte des Leipziger Platzes 1935/36 nach Entwurf Josef Gesings für die Pestalozzi-Realschule errichtet, sie kaschiert einen großen Luftschutzkeller. Eine Nutzung als Mehrzweckhalle entfiel mit der zwischenzeitlich erfolgten Eintragung der Turnhalle als Denkmal, sowie der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes im Anschluss an diversen Erhaltungsmaßnahmen.

Damit sind die Nutzungsüberlegungen für die Turnhalle hinfällig. Die Turnhalle auf dem Leipziger Platz ist gesetzt. Ein Gebäude mit kultureller oder Gemeinbedarfsnutzung (im BP festgesetzt ist Sporthalle) ist für die schulische Nutzung in absehbarer Zeit nicht umsetzbar.

Auch aus der Sicht des Sport- und Schulverwaltungsamtes ist es nicht notwendig, in diesem Bereich eine neue Sporthalle zu errichten.

Eine räumliche Fassung des Bereiches zur Straßenbahn hin kann (analog Baufeld 9) mittels einer Baumreihe erfolgen.

Auch für die Fürstenberger Straße 19 ist nun ein Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes einschließlich der möglichen gemischten Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen.

Der Bebauungsplan stellt die letzte Stufe der Konkretisierung des Sanierungskonzeptes für den zentralen Bereich im Sanierungsgebiet in Altberesinchen dar. Er soll unter anderem sichern:

- Instandsetzung und Modernisierung der erhaltenswerten und stadtbildprägenden Gebäudesubstanz
- Abschirmung des querenden Gleiskörpers und Gestaltung der Straßenbahntrasse unter Sicherheitsaspekten
- Neubau einer Turnhalle für den Schulsport und für weitere, außerschulische Nutzungen
- Neugestaltung des Schul- und Pausenhofes.

Derzeit ist im Bebauungsplan -im für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereich- eine Fläche für den Gemeinbedarf in der Größe von ca. 4.030 m² im Block 8 sowie ein daran anschließendes Mischgebiet festgesetzt.

Östlich der Straßenbahntrasse war eine als Park gestaltete Grünfläche vorgesehen. Derzeit ist diese Grünfläche als kleiner Parkplatz – zur Straßenbahn abgegrünt – genutzt. Hier hatten sich insbesondere die Gewerbetreibenden im Gebiet für einen Erhalt der Stellplatzflächen engagiert.

Der Bereich der Gemeinbedarfsfläche war für die Errichtung einer Turnhalle sowie eines Gebäudes mit kultur- und freizeitorientierten Nutzungen vorgesehen. Es ist ein Schulhof mit Sportplätzen entstanden.

Auf Grund der Entwicklungen ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes für den Teilbereich Schule nicht mehr möglich. Damit sind jedoch neue und geänderte Entwicklungsziele zu benennen, die durch den Bestand ausreichend dargestellt sind. Dies ist im für die Teilaufhebung vorgesehenen Bereich nicht hinreichend sicher möglich.

Mit einer Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes wird der entsprechende Bereich in die Beurteilungsgrundlage des § 34 Baugesetzbuch entlassen. Es entsteht also kein rechtsfreier Raum, gleichzeitig wird den Zielen der Sanierung hinreichend Rechnung getragen.

Sofern sich weitere Möglichkeiten für eine bauliche Ergänzung des Bereiches ergeben, ist auf der Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches grundsätzlich Baurecht vorhanden, es kann in diesem Rahmen weiterhin agiert werden.

Durch die Aufhebung ist die Errichtung einer Sporthalle in der beabsichtigten Form und unter Beachtung des bestehenden Denkmalrechtes nicht mehr möglich.

Mit der Bebauungsplanteil提高hebung entfällt die für den Baukörper vorgesehene GRZ von 0,5, die Traufhöhe von maximal 67 m über NN. Bei einer Neubebauung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuches ist jedoch von einer Rahmenbildung der umgebenden Bebauung auszugehen, sodass mit einer Neubebauung von einer städtebaulich wirksamen Zwei- bis Mehrgeschossigkeit ausgegangen werden kann.

Eine Abschirmung des Schulhofes zum Gleisbereich ist auch durch eine Baumreihe denk- und umsetzbar.

Eine Umsetzung der im öffentlichen Interesse liegenden Gemeinbedarfsfläche mit Sporthalle ist in der festgesetzten Form ohnehin nicht mehr möglich; in abweichender Form kann im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch eine Umsetzung erfolgen. Gleichzeitig wird die Umsetzung des – ebenfalls im öffentlichen Interesse liegenden – Denkmalrechtes befördert. Die Ziele der Sanierung können auf Grund der im Gebiet vorhandenen Sporthalle dennoch erreicht werden. Das denkmalgeschützte Gebäude in Nutzung zu bringen, liegt ebenfalls im öffentlichen sowie im städtebaulichen Interesse. Entschädigungsansprüche durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich, da Baurechte nicht entzogen werden.

Durch den Erhalt und die Aufwertung des bisherigen Zustandes wird ein, auch dem Sanierungsziel entsprechender Zustand erreicht. Der Bebauungsplan ist im für die Aufhebung markierten Geltungsbereich aufzuheben.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht ist ein gesonderter Bestandteil der Begründung, in dem alle Umweltbelange zusammen getragen werden, die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit von Interesse sind. Des Weiteren bilden die hier dargestellten Erkenntnisse die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung der Umweltbelange im weiteren Verfahrensverlauf.

Aufgrund der vergleichsweisen Geringfügigkeit des Planungsvorhabens wurde für den vorliegenden Umweltbericht eine geringe Untersuchungstiefe gewählt. Grundlage für die folgenden Ausführungen ist der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan (BP-03-004.2 „Zentraler Bereich Altberesinchen“) und eine Ortsbesichtigung im November 2012. Darüber hinausgehende Untersuchungen wurden von Seiten der Kommune (Planungsträger) für nicht erforderlich gehalten, weil keinerlei Veränderungen im Bestand absehbar sind. Unter Berücksichtigung der Zielstellung der Aufhebung eines Teilbereichs des Bebauungsplans und der daraus resultierenden Folgen wurden keine umweltrelevanten Auswirkungen der Planung prognostiziert.

6.1.2 Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans

Im Punkt 4 der Begründung sind die Ziele des Teilaufhebungsverfahrens formuliert. Besondere umweltplanerische Zielstellungen im Gemeindegebiet werden durch das Aufhebungsverfahren nicht berührt.

6.1.3 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort

Das Gebiet liegt im innerstädtischen Bereich in einem alten Gründerzeitquartier (vgl. Punkt 2.4). Es ist zu 100% durch menschliches Handeln über-

prägt. Die im Bestand befindlichen Gebäude sind überwiegend in Nutzung. Die Freiflächen des Aufhebungsbereichs sind überwiegend Bestandteil eines Schulhofes. Diese dienen als Aufenthalts- und Spielfläche. Eine weitere relevante Flächennutzungsart sind Verkehrsflächen. Direkte Beziehungen zu umliegenden Naturräumen bestehen auf Grund der innerstädtischen Lage nicht.

6.2 Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

6.2.1 Umweltschutzziele der Fachgesetze, –verordnungen, örtliche Satzungen

Da es sich um ein Teilaufhebungsverfahren eines bestehenden Bebauungsplanes handelt, sind für das laufende Verfahren die bestehenden Ziele der derzeit rechtskräftigen Satzung ausschlaggebend. Übergeordnete Gesetze werden auf Grund kleinräumig vorhandener Zielstellungen nicht genannt.

Für den Aufhebungsbereich sind bisher folgende umweltrelevanten Ziele formuliert:

- zulässige Versiegelung,
- Freiflächengestaltung.

6.2.2 Umweltschutzziele der Fachpläne

6.2.2.1 Landschaftsplan

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird der gesamte Stadtteil Altberesinchen als Bereich ausgewiesen, in dem die Ausstattung mit Grünflächen und Gehölzen verbessert werden soll.

6.2.2.2 Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan zum betreffenden Bebauungsplan sind für den Geltungsbereich folgende Umweltschutzziele formuliert:

- Versiegelung ist auf ein Minimum zu begrenzen,
- Stärkung der Grundwasserneubildung (durch dezentrale Versickerung),
- Durchgrünung des Gebiets zur Verbesserung des lokalen Klimas, Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

6.3.1 Schutzgut Mensch

Im Aufhebungsbereich sind keine besonderen Immissionen bekannt, welche die menschliche Gesundheit über das Maß der gesamtstädtischen Grundbelastung beeinträchtigen. Als eine besonders schutzwürdige Nutzung ist im Betrachtungsbereich eine Schule zu nennen.

Bewertung:

Einflüsse auf die menschliche Gesundheit durch Immissionen können in diesem Bereich durch die städtische Vorbelastung als vorhanden gesehen werden, sind aber als gering einzustufen. Akute Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der gesamte Aufhebungsbereich ist stark von anthropogenen Einflüssen geprägt. Das Gebiet ist aufgrund seiner innerstädtischen Lage dafür geeignet Tieren und Pflanzen als Lebensraum zu dienen, die an dieses Umfeld

angepasst sind. Möglicherweise bestehen Nischen, die bspw. durch in Gebäude brütende Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt werden. Auf Grund der menschlichen Nutzung ist auf nahezu der gesamten Fläche keine ungesteuerte (natürliche) Biotopentwicklung möglich.

Bewertung:

Die Lebensraumfunktion ist aus naturschutzfachlicher Sicht gering ausgeprägt. Seltene Tier- und Pflanzenarten sowie Lebensräume kommen nicht vor.

6.3.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der anthropogenen Einflüsse (Siedlungstätigkeit des Menschen) weist der Boden in Altberesinchen in den oberen Schichten größtenteils Aufschüttungen aus Sand, Ziegel- und Mörtelresten auf. Darunter liegt entweder eine Schicht aus Mittel- bis Grobsanden oder eine Geschiebemergelschicht, meist gefolgt von einer Ton-/ Bändertonschluffschicht, bzw. zum Teil von Sanden.

Bewertung:

Der Boden ist im gesamten Gebiet stark anthropogen beeinflusst, es besteht ein hoher Flächenversiegelungsgrad.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Der natürliche Grundwasserstand liegt bei 25 m unter Flur. Auf dem im Untersuchungsgebiet überwiegend vorkommenden Bändertonschluff kann sich jedoch Schichtenwasser bilden. Baugrundbohrungen in der Vergangenheit zeigten bei ca. 2-3 m Schichtenwasser an (Großbereich Altberesinchen).

Bewertung:

Der Boden weist durch seinen kf-Wert generell schlechte Versickerungseigenschaften auf. Dazu kommt, dass auf Grund des hohen Versiegelungsgrades die Versickerung des Niederschlagswassers zur Anreicherung des Grundwassers zurzeit kaum möglich ist.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im städtisch beeinflussten klimatischen Belastungsbereich, der durch schnelle Erwärmung und hitzestauende Perioden gekennzeichnet ist. Ausgelöst werden diese Erscheinungen durch den hohen Versiegelungsgrad und der hohen Baudichte. Verstärkt werden diese Effekte durch mangelnde Vegetation, da kühlende Effekte von Stadtgrün nicht wirken können. Aufgrund der anthropogenen Einflüsse im Plangebiet und in der direkten Umgebung sind Störungen der Luftaustauschbahnen vorhanden.

Bewertung:

Das Klima ist durch die urbane Umgebung vorgeprägt. Entsprechend der Lage im urbanen Bereich kann man von einem stark gestörten Klima sprechen, wenn man das „natürliche“ standorttypische Klima als Referenzmaßstab nimmt. Betrachtet man das Gebiet unter dem Gesichtspunkt der innerstädtischen Lage, kann man von einer typischen klimatischen Situation sprechen.

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Der Aufhebungsbereich ist Bestandteil eines Gründerzeitquartiers. Die für gründerzeittypische geschlossene Blockbebauung ist nicht mehr gegeben, weil das Gebiet von einer Straßenbahntrasse durchzogen wird, wofür der

schließende Bauriegel aufgegeben wurde.

Bewertung:

Die hervorgerufene Störung durch die Straßenbahn bewirkt eine Störung im Baugefüge, die vor Ort auch deutlich wahrnehmbar ist.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Aufhebungsgebiet liegt ein Denkmal (Fürstenberger Straße 19). Es handelt sich um einen zweigeschossigen Putzbau unter flachem, mit Zinkblech gedecktem Pultdach hinter hoher Attika. Das Gebäude unterscheidet sich von der umliegenden Wohnhausbebauung durch seine freistehende Lage, die kubische Form und die alten Werbeaufschriften (GRAMLICH 2002).

Bewertung:

Mit dem Denkmal liegt im Aufhebungsgebiet erhaltungswürdige Architektur vor. Es handelt sich um ein anschauliches Beispiel für ein in einem Wohnquartier gelegenes Wohn- und Kontorhaus der Gründerzeit, dem sich rückwärtig der Gewerbehof anschließt. Das Gebäude liefert damit wichtige Aufschlüsse über die partielle Durchmischung mit kleineren Gewerbebauten (GRAMLICH 2002).

6.3.8 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen in enger Beziehung zueinander, da sie Bestandteil eines komplexen Systems sind. Im konkreten Fall sind folgende Wechselwirkungen von herausragender Bedeutung hinsichtlich der Bestandsbewertung:

- Versiegelung beeinträchtigt die Grundwasserneubildungsfunktion,
- durch geringe Versickerung bestehen möglicherweise Einschränkungen bei der Wasserdargebotsfunktion,
- durch dichte Bebauung und Versiegelung wird das kleinräumige Klima beeinträchtigt,
- durch Überformung des Schutzgutes Boden und Veränderungen im Wasserhaushalt werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen nachhaltig verändert.

6.4 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands

Auf Grund der Planung sind keine Änderungen des Zustands der im Punkt 6.3 beschriebenen Schutzgüter zu erwarten. Durch Aufhebung des Bebauungsplanes für den Teilbereich geht das bisher existierende Baurecht nach § 30 BauGB verloren. Durch die Lage im Stadtgebiet ist eine Bebauung weiterhin möglich. Diese muss sich dann jedoch nach den Kriterien des § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügen. Mittelfristig ist keine Bebauung zu erwarten, da es sich bei den Freiflächen um ein benutztes Schulgelände handelt. Positiv zu erwähnen ist, dass hinsichtlich des Denkmalschutzes (Kultur und Sachgüter) eine rechtliche Klärung des bisher geltenden Baurechts stattfindet. Beide zu beachtenden Rechtsnormen (Bebauungsplan und Denkmalstatus) standen bisher im Widerspruch.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Da keine negativen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, können keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich definiert werden. Da im vorliegenden Fall ein Teil eines Bebauungsplans aufgehoben wird, müssen sich alle zukünftigen Absichten einer

Bebauung/ Umnutzung der betreffenden Bereiche nach geltenden Rechtsnormen richten (z.B. dem BauGB).

6.6 Planungsalternativen

6.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Folgende sinnvolle Planungsalternativen sind im vorliegenden Verfahren möglich.

Nullvariante - es besteht die Möglichkeit alles beim derzeitigen Status zu belassen (keine Aufhebung des Teilbereichs). Mögliche Folgen wurden in der Begründung dargestellt.

Planungsalternativen - Eine weitere Alternative wäre, die Planung den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und den Bebauungsplan auch für den Teilbereich fortbestehen zu lassen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Kenntnisse hätten mögliche Planungsalternativen keine Auswirkungen auf Umweltbelange (unter Berücksichtigung der derzeitigen Zielstellung). Durch Aufhebung des Bebauungsplanteilbereiches gehen keine schützenden Festsetzungen verloren, die bspw. Bäume oder Ähnliches dauerhaft schützen.

6.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Geltendes Baurecht würde fortbestehen, wodurch es möglich wäre, bei Bedarf im Bereich des Schulhofes einen Baukörper in der festgesetzten Form bei Bedarf umzusetzen. Für die Funktionen der meisten Schutzgüter wären jedoch keine erheblichen Änderungen zu erwarten. Ein Denkmal (Schutzgut Kultur und Sachgüter), welches erst nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans den Denkmalstatus erhalten hat, müsste jedoch abgebrochen werden, um die Planung verwirklichen zu können. Bei Umsetzung der bestehenden Planung würde ein unwiederbringlicher Verlust eines Kulturgutes (Kultur und Sachgüter) entstehen.

6.7 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Bewertungsmethode, welche für die Bewertung der Schutzgüter angewandt wurde, ist -wie in Brandenburg üblich- verbalargumentativ. Aufgrund der sehr geringen Umweltwirkung der Planteilauflösung reichte eine einfache Beschreibung des Schutzgutes aus. Aus einem vorliegenden Grünordnungsplan konnten viele Angaben übernommen werden, andere zusätzliche Erhebungen waren nicht notwendig.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Umweltauswirkungen prognostiziert, welche es zu überwachen gilt. Weiterhin besteht aufgrund der überschaubaren Auswirkung der Teilplanaufhebung keinerlei Unsicherheit hinsichtlich der Prognose der Umweltauswirkungen, sodass detaillierte Überwachungsmaßnahmen nicht formuliert werden müssen. Die Mitteilungspflicht von anderen Fachbehörden bei dennoch auftretenden negativen Umweltauswirkungen besteht jedoch weiterhin.

7 Beteiligungen

Grundsätzlich wird ein Vollverfahren durchgeführt. Auf eine frühzeitige Be-

teilung entsprechend § 3 Absatz 1 BauGB wird jedoch verzichtet, da sich die Aufhebung des Teilgebietes nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt (Satz 2 des § 3 Absatz 1 BauGB). Davon kann ausgegangen werden, da mit der Teilaufhebung keine Baurechte entzogen werden, eine Bebaubarkeit ist auch weiterhin nach § 34 Baugesetzbuch gegeben. Es wird eine Rechtsunklarheit beseitigt.

7.1 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 14.12.2012 den Entwurfsbeschluss zur Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans BP-03-004.2 "Neuordnung des zentralen Bereiches Altberesinchen" vom 17.11.1999 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 14.03.2013 bis einschließlich 15.04.2013 öffentlich aus.

Es wurden durch die Öffentlichkeit keine Belange zum Verfahren vorgetragen

7.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

Mit Schreiben vom 25.02.2013 wurde den Trägern öffentliche Belange gemäß §4 Absatz 2 Baugesetzbuch die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes gegeben.

7.1 Abwägungstabellen

7.1.1 wesentliche abwägungserhebliche Belange

Öffentliche Belange Bezug §1 Abs.6 BauGB)	Erläuterung
a) §1 Abs.6 Nr.1 BauGB Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt einen fundamentalen städtebaulichen Grundsatz dar. Sie geht über die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge hinaus, und umfasst das grundsätzlich weite Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft, eine lebenswerte Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die Bevölkerung im weitesten Sinne zu gewährleisten.
b) §1 Abs.6 Nr.7.c BauGB Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.	Die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen der Planung zu beachten. Dabei beziehen sich die umweltrelevanten Auswirkungen auf die entsprechenden Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.
c) §1 Abs. 6 Nr. d und e die Belange des Post- und Telekommunikationswesens und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	Die Belange beruhen auf den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen, ihre im Bestand vorhandenen Leitungen wirtschaftlich im Rahmen ihres Versorgungsauftrages nutzen zu können.

Private Belange	Erläuterung
d)Belange der Eigentümer;	Dieser Belang bezieht sich auf die schutzwürdigen Interessen der Einzelnen (Werterhalt, Vermarktbarkeit) bis hin zum Eigentumsrecht. Neben dem öffentlichen Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen stellen die Forderungen der privaten Eigentümer und Unternehmer auf Schutz ihres Eigentums in Wert und Vermarktbarkeit private Belange im Planungsprozess dar

7.1.2 Bürgerbeteiligung

Lfd.-Nr.	Anregung		entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Name, Anschrift, Datum	vorgetragene Belange	öffentliche Belange	private Belange		
		Es sind keine Belange vorgetragen worden				

7.1.3 Beteiligung der Behörden

Lfd.-Nr.	Anregung		entgegenstehend		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt
	Name, Datum	vorgetragene Belange	öffentliche Belange	Private Belange		
1	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesamt Abt. Bodendenkmalpflg/Archäologisches Landesmuseum 13.03.2013	Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken	---	---	---	---
2	FWA Frankfurt	Durch die Aufhebung sind derzeit keine	---	---	---	---

	furter Ab- wasserge- sellschaft mbH 18.03.2013	Auswirkungen auf die vorhandenen Ver- Und Entsorgungsanlagen der FWA mbH erkennbar. Weitere Hinweise hinsichtlich einer Neu- bebauung.				
3	Handelsver- band Berlin- Brandenburg e.V. Abt. Landes- planung 06.03.2013	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehen keine Bedenken	---	---	---	---
4	IHK Frankfurt (Oder) 28.03.2013	Keine Einwände	---	---	---	---
5	Handwerks- kammer Frankfurt (O- der) Region Ost- brandenburg 05.06.2013	Keine Hinweise oder Einwände	---	---	---	---
6	Interessen- verband Be- resinchen e.V.	Keine Stellungnahme abgegeben				---
7	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbrau- cherschutz Regionalab- teilung Ost 25.03.2013	<u>Immissionsschutz:</u> Immissionsschutzrechtliche Belange ste- hen der Teilaufhebung nicht entgegen. <u>Wasserwirtschaft</u> Zur Planung bestehen keine Bedenken <u>Naturschutz</u> Keine Stellungnahme erforderlich	---	---	---	---
8	Landesbüro anerkannter Naturschutz- verbände GbR	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---

9	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft Gemeinsame Landesplanungsabteilung 12.03.2013	Keine Einwendungen oder Hinweise.	---	---	---	---
10	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---
11	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Bereich Gasversorgung 05.03.2013 Bereich Wärmeversorgung 18.03.2013	Gegen die Aufhebung des BP werden keine Einwände erhoben. Es werden allgemeine Hinweise hinsichtlich der vorhandenen Erdgas- Mitteldruckleitung gegeben Keine Einwände	---	---	Die Hinweise sind bei konkreten Baumaßnahmen zu berücksichtigen.-	---
12	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH 06.03.2013	Die Beteiligung wurde zur Kenntnis genommen.	---	---	---	---
13	Stadtverkehrsgesellschaft mbH 16.04.2013	Die Interessen der SVF wurden im Rahmen der Straßenbaugleisbauarbeiten Berücksichtigt.	---	---	---	---
14	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseiti-	Eine Kampfmittelbelastung kann nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.	---	---	Im Baugenehmigungsverfahren für konkrete Baumaßnahmen zu berücksichtigen.	---

	gungsdienst 27.02.2013					
15	Amt Brieskow- Finkenheerd	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---
16	Amt Lebus 05.03.2013	Keine Hinweise, keine Einwendungen	---	---	---	---
17	Amt Odervor- land	Keine Einwände	---	---	---	---
18	Amt Schlaubetal	Keine Stellungnahme abgegeben	---	---	---	---
19	Landkreis Märkisch- Oderland 21.03.2013	Keine Bedenken	---	---	---	---
20	Landkreis Oder- Spree 14.03.2013	Keine Bedenken	---	---	---	---
21	Uszad Mi- asta Slubice Akademicka Ul. 1	Keine Stellungnahme abgegeben				

8 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange der Planung

Der nicht aufgehobene Bebauungsplan bleibt im verbleibenden Geltungsbereich unverändert bestehen. Der in Kraft bleibende Teil kann selbstständig fortbestehen. Durch die Aufhebung ergeben sich keine abwägungsrelevanten Auswirkungen auf den verbleibenden Teil.

Im Teilbereich des aufgehobenen Bebauungsplanes erfolgt die Beurteilung nach der Aufhebung auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuches. Es entfallen Nutzungsbindungen. Es werden keine Baurechte entzogen, sodass Schadensersatz- oder Entschädigungsansprüche nicht zu erwarten sind.

9 Flächenbilanz

Aus der Teilaufhebung ergibt sich folgende Änderung der Flächenfestsetzungen:

Tab. 1: Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	Gesamtbebauungsplan m ²	Entfall im aufzuhebenden Teilbereich in m ²
1	Allgemeines Wohngebiet	5.538	0
2	Mischgebiet	6.538	1.020
3	Gemeinbedarfsflächen	4.032	4.032
4	Grünflächen	4.084	1.200
5	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	13.225	2.750
6	Versorgungsflächen	94	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	33.5500	9.002

Rechtsgrundlagen, 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 - (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)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 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 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202, 207)

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 Nr. 39 vom 29.11.2010)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl.I/10 Nr. 17)

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

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)