

**Nutzungsabkürzungen**

a	b
c	d
e	f

**Art der baulichen Nutzung**

WA	allgemeines Wohngebiet
M	Mischgebiete

**Mass der baulichen Nutzung**

z.B. 0,4	Zahl der Vollgeschosse
z.B. III	Traufhöhe

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

o	Offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
g	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**

g	Strassenverkehrsflächen
g	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung**

V	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
G	Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
R+F	Zweckbestimmung Gehweg / Radweg

**Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen zur Landschaft**

g	Erhaltung von Bäumen
g	sonstige Bepflanzung

**sonstige Planzeichen**

G1	mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
----	--

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans**

SIA	Zweckbestimmung Stellplatzanlage
-----	----------------------------------

**Planzeichen ohne Festsetzungscharakter**

SIA	Zweckbestimmung Stellplatzanlage
-----	----------------------------------

**1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 15 BauNVO**

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 3 bis 14 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 In den Mischgebieten (M) 1, 2, 15 und 16 sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO**

2.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise a1 festgesetzt: Es ist nur eine Hausgruppe mit max. 85m Gesamtlänge im Baufenster zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb des Baufensters 2 Hausgruppen zulässig.

2.2 Für die allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt: Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Davon abweichend ist an die nördlichen Grundstücksgrenzen mit seitlicher Grenzabstand heranzubauen.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 u. § 23 Abs. (5) BauNVO**

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), wenn es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBO handelt, ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn zwischen Garage, Carport oder Nebenanlage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00m eingehalten wird.

**4. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG**

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereiche – sind der Straßengruppe Gemeindefußwege – eigenständige Geh-/Radwege – sind der Straßengruppe sonstige öffentliche Straßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**

5.1 Die Fläche G1 mit anschließendem Durchgang auf dem Grundstück Große Müllroser Straße 77 (Flur 60, Flurstück 61/2) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 3m nicht unterschreiten. Das auf der Fläche G1 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

5.2 Innerhalb der Fläche ABCDEA ist zwischen den Linien AE und BCD durchgängig eine 6m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

**6. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB**

6.1 Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein klein Kroniger Baum zu pflanzen. Der Baumbestand wird angerechnet auf den Grundstücken, die an die in der Planzeichnung gekennzeichneten Straßenabschnitte angrenzen, ist jedoch mindestens ein klein Kroniger Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12–14 cm) im Abstand von 1,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Vorgartens zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Folgende Arten werden hierfür verbindlich festgesetzt: in der Lübbener-Strasse Hohnemanns-Weißdorn (Crataegus crus galli), in der westlichen Mixdorfer- und der Spremberger-Strasse rotblühender Zierapfel (Malus ?Hilleri?) und in der östlichen Mixdorfer-Strasse weißblühender Zierapfel (Malus ?Professor Sprenger?).

6.2 Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätze auf Grundstücken ist mindestens ein klein Kroniger Baum (Stammumfang mindestens 12–14 cm) in einer mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe, die mit bodendeckenden Stauden oder Sträuchern zu begrünen ist, zu pflanzen.

6.3 Die Außenwände von Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), sofern es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBO handelt, Garagen als selbständige Gebäude und Seitenflächen überdachter Stellplätze sind mit rankenden und/oder kletternden Pflanzen zu begrünen. Je 5 m ist eine Pflanze zu pflanzen.

6.4 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15 ° und mit einer Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> von neu errichteten Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), Garagen als selbständige Gebäude und überdachten Stellplätze sind zu begrünen, ausgenommen sind technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.

6.5 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Materialien, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**7. Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes und nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Abs. 5 Nr. 1 BauGB**

7.1 Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsplätzen in ihrer Ausrichtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schallschutzniveau gem. Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" aufweisen. Bei der Berechnung ist von folgenden Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der DIN 4109 auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich
Dresdner Platz (alle Gebäudeseiten)	IV
Tunnelstraße zwischen Dresdner Platz und Görlitzer Straße (Ost- und Westseite der Gebäude)	III
Tunnelstraße zwischen Görlitzer Straße und Mixdorfer Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	II
Görlitzer Straße Straßenseiten und Nordseiten der Gebäude (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	III
Lübbener Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	IV
Mixdorfer Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen) bis 20m vor Einmündungsbereich Lübbener Straße	II
Mixdorfer Straße Einmündungsbereich Lübbener Str. bis Spremberger Str.	III
Mixdorfer Straße Mischgebiet 15	IV
Mixdorfer Straße Mischgebiet 16 Nord- und Ostseiten	V
Mixdorfer Straße Mischgebiet 16 Süd- und Westseite	IV
Allgemeines Wohngebiet 14 verlängerte Mixdorfer Str. alle Gebäudesseiten im 10m-Bereich von der östlichen Plangrenze in Richtung Westen	V
Anschließend an diesen Bereich bis 70m in Richtung Westen	IV
Anschließend an diesen Bereich in Richtung Westen	III
Spremberger Straße	III
Innenbereich westliche der Spremberger Straße	III
Große Müllroser Straße 56 bis 63 Straßenseite	III
Große Müllroser Straße 56 bis 63 Nordseite der Gebäude	II
Große Müllroser Straße 64 bis 67 (Süd und Nordseiten der Gebäude)	III
Große Müllroser Straße 68 bis 75 (Süd und Nordseiten der Gebäude)	IV
Große Müllroser Straße 76 bis zum Tunnel (Süd und Nordseiten der Gebäude)	V

**8. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 9 Nr. 1 der Brandenburgischen Bauordnung**

8.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 (zur Mixdorfer Straße), WA 5 bis 9 und WA 10, 11 und 14 sind straßenseitige Einfriedungen im Bereich von privaten Vorgärten nur als geschichtene Hecken, bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.

8.2 Auf dem Grundstück Görlitzer Straße – Flurstück 61, Flurstück 64 – darf an die östliche Baugrenze bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herabgebaut werden, auch wenn hierdurch die baurechtlich erforderliche Abstandsflächen tiefe unterschritten wird.

**9. Hinweise**

- 9.1 In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser der Dachentwässerung von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser bzw. der Verdunstung zugeführt werden kann oder die Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.
- 9.2 Im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) sind keine Altlasten registriert. Lokale Kontaminationen sind im Plangebiet nicht völlig auszuschließen. Bei einer Bebauung in den Bereichen, die unmittelbar an das Bahngelände angrenzen, ist vorab zu prüfen, inwieweit bekannte Schadstoffkontaminationen vom Bahngelände in den Geltungsbereich des Plangebietes eingedrungen sind.
- 9.3 Zur Stabilisierung der Bestände von Mauerseglern und Fledermausarten werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:  
- Je angefangene 10 m Fassadenlänge soniertes Gebäude oder Neubau 3 Mauerseglerröhren in Gruppen am Gebäude anbringen. Je soniertes Gebäude oder Neubau mindestens 2 Fledermauskästen am Gebäude befestigen.
- 9.4 Das Plangebiet liegt u.a. im Bereich der  
- "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altberesinchen" vom 19.11.1992, s. Amtsblatt Nr. 5/2002 vom 27.3.2002  
- Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung – StplS) vom 09.12.2004, s. Amtsblatt Nr. 1/2005 vom 26.01.2005  
- die allgemeinen Wohngebiete 4 bis 7, 11 und 14 liegen im Geltungsbereich der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22.06.2004, s. Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004
- 9.5 Im Plangebiet ist die aktuell gültige Baumschutzsatzung bzw. –verordnung zu beachten.
- 9.6 Im Plangebiet werden Bodenkennwerte begründet vermutet.

1. 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 Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Leiter des Katasteramtes

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 12.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316 i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316 i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1–10 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316 i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....  
 Siegel Unterschrift

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

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

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl. I S. 1224)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004, BGBl. I S. 186)

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

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74)

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

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004, BGBl. I S. 3704)

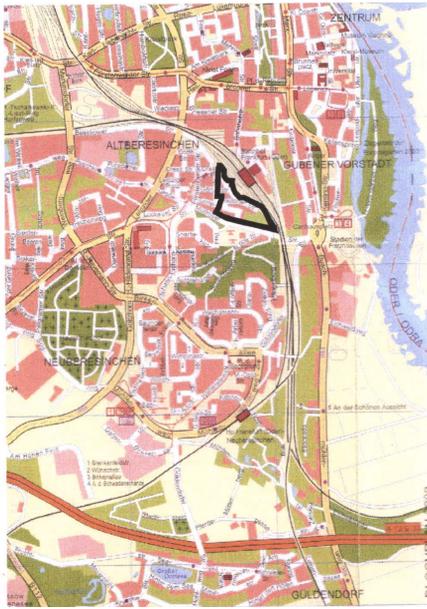
Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 23.05.2006, bekannt gemacht am 24.05.2006

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 556)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Sachlicher Teilplan der Region Oderland-Spree "Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgungsorte, Ländliche Versorgungsorte" (RegPlZÖG) vom 16.10.1997 (AmtAnz. zum Abl. BB Nr. 47, S. 1166)

Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)



**Bebauungsplan BP-03-004.6 "Altbberesinchen Ost"**  
 Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 50, 60 und 61  
 Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

---

Bearbeitungsstand: Januar 2007

---

Stadt Frankfurt (Oder)  
 Dezernat II, Bauplan  
 Goeppelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder), Tel.: 0335 5526100, Fax.: 0335 5526198



**Bebauungsplan BP-03-004.6 "Altberesinchen Ost"**

**Begründung  
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch**

**Bearbeiter:** Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau  
Frankfurt (Oder), Januar 2007

**Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Erfordernis der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>6</b>
2.1.	Abgrenzung .....	6
2.2.	Übersicht Flur und Flurstücke und Eigentumsverhältnisse .....	6
2.3.	Entwicklung des Gebietes .....	7
2.4.	Topographie .....	8
2.5.	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen, Gebäudenutzung .....	8
2.6.	Verkehrerschließung .....	9
2.7.	Technische Infrastruktur .....	9
2.7.1.	Wasserversorgung / Entwässerung .....	9
2.7.2.	Regenentwässerung .....	10
2.7.3.	Elektroenergieversorgung .....	10
2.7.4.	Gasversorgung .....	10
2.7.5.	Kommunikationssysteme .....	10
2.7.6.	Fernheizung .....	10
2.7.7.	Telekommunikation .....	10
2.8.	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation .....	10
2.8.1.	Naturräumliche Einbindung .....	10
2.8.2.	Geologie/ Boden .....	10
2.8.3.	Klima .....	11
2.8.4.	Vegetation .....	11
2.9.	Altlasten .....	11
2.9.1.	Altlastenverdachtsfläche .....	11
<b>3.</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen .....</b>	<b>11</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung .....	11
3.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	12
3.3.	überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen .....	12
<b>4.</b>	<b>Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>
5.1.	Rechtliche Grundlagen .....	13
5.2.	Beschreibung der Planung .....	13
5.2.1.	Allgemeine Hinweise .....	14
5.2.2.	Angaben zum Standort .....	14
5.2.3.	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes .....	14
5.2.4.	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	15
5.2.5.	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	16
5.3.	Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele .....	16
5.3.1.	Fachgesetze .....	16
5.3.2.	Fachpläne .....	17
5.3.2.1.	Landschaftsplan .....	17
5.3.2.2.	Schutzgebiete .....	17
5.4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	17
5.4.1.	Umweltzustand .....	17
5.4.1.1.	Menschen .....	18
5.4.1.2.	Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene .....	18
5.4.1.3.	Pflanzen und Tiere .....	19
5.4.1.4.	Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter .....	19
5.4.1.5.	Wechselwirkungen .....	21

5.4.2.	Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren .....	21
5.4.2.1	Anlagebedingte Wirkfaktoren.....	21
5.4.2.2	Baubedingte Wirkfaktoren .....	21
5.4.2.3	Betriebsbedingte Wirkfaktoren.....	21
5.4.3.	Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen .....	22
5.4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) .....	22
5.4.3.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen .....	22
5.4.3.3	Ausgleichsmaßnahmen (A) .....	22
5°4°4°	Umweltprognose .....	22
5.4.4.1	„Nullvariante“ (Status-quo-Prognose).....	22
5.4.4.2	Umweltauswirkungen des Vorhabens .....	23
5.4.4.3	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	23
5.4.5.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen .....	23
5.5.	Prüfmethoden .....	23
5.5.1.	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung .....	23
5.5.2.	Angewandte Untersuchungsmethoden .....	23
5.5.3.	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen.....	24
5.5.4.	Maßnahmen zur Überwachung .....	24
5.6.	Kurzfassung.....	24
5.7.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz .....	25
<b>6.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>25</b>
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	25
6.1.1.	Bebauung und Nutzung .....	25
6.1.2.	Verkehrerschließung.....	25
6.1.3.	Technische Infrastruktur .....	27
6.1.4.	Soziale Infrastruktur.....	27
6.1.5.	Freiflächenplanung .....	28
6.1.6.	Sonstiges .....	28
6.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	28
6.2.1.	Art der baulichen Nutzung .....	28
6.2.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.2.3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen.....	31
6.2.4.	Verkehrsflächen .....	32
6.2.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	33
6.2.6.	Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB) .....	34
6.2.7.	Immissionsschutz .....	36
6.2.8.	Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nr.1 sowie Abs.9 Nr.1 der Brandenburgischen Bauordnung .....	38
6.2.9.	Hinweise ohne Festsetzungscharakter.....	38
<b>7.</b>	<b>Beteiligungen.....</b>	<b>40</b>
7.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB.....	40
7.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB .....	41
<b>8.</b>	<b>Maßnahmen zur Planverwirklichung .....</b>	<b>41</b>
8.1.	Bebauung .....	41
8.2.	Grundstücksneuordnung .....	41
8.3.	Dienstbarkeiten.....	42
8.4.	Leitungsrechte .....	42
8.5.	Straßenbau und Wege .....	42
8.6.	Ver- und Entsorgung .....	43
<b>9.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>44</b>
9.1.	Sicherung der Wohn- und Gewerbeentwicklung.....	44

---

9.2.	Schaffung von Baurecht .....	45
9.3.	Sicherung einer störungsfreien Verkehrserschließung .....	45
9.4.	Sicherung der Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen .....	45
9.5.	Sicherung der Entwicklung von Natur und Landschaft .....	45
<b>10.</b>	<b>Flächenbilanz und Kostenschätzung .....</b>	<b>46</b>
10.1.	Kostenschätzung .....	46
10.2.	Flächenbilanz .....	48

## 1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Sanierungsgebiet Altberesinchen erlebte seit der Einleitung erster Sanierungsmaßnahmen zu Beginn der 90er Jahre einen dynamischen Aufschwung. Die während der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände konnten innerhalb eines vergleichsweise kurzen Zeitraumes in erheblichem Maße abgebaut werden.

Mit privatem und öffentlichem Kapital konnte in den vergangenen Jahren der überwiegende Anteil der verfallsbedrohten Altbausubstanz saniert und schrittweise auch öffentliche Straßen und Plätze erneuert werden. Das Plangebiet wurde in seinem nördlichen und im Bereich der Großen Müllroser Straße in die Sanierung einbezogen. Neben der Substanzerneuerung konnten die Sozialstruktur und weitgehend der Bestand des ansässigen Gewerbes im Sanierungsgebiet Altberesinchen erhalten werden. Zudem wurde eine schrittweise Verbesserung des Wohnumfeldes im Bereich der Altbausubstanz erreicht.

Die in den 80iger Jahren errichteten fünfgeschossigen Wohnblöcke wurden im Rahmen des Stadtumbaus bis Ende Februar 2006 abgerissen.

Die neue Betrachtung dieses Teilbereiches soll die Chance bieten, dieses Wohngebiet gemäß seiner ursprünglichen Eigenart (Wohnbebauung aus dem 19. und beginnenden 20. Jahrhundert, vorwiegend straßenbegleitend) und den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu zu gestalten und attraktive Baupotentialflächen mit einem ansprechendem Wohnumfeld anzubieten.

Um für den Bereich Altberesinchen- Ost unter den jetzigen Voraussetzungen eine dauerhaft städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten und die Ergebnisse der Sanierung auch nach Aufhebung der Sanierungsatzung zu sichern, ist ein Bebauungsplan erforderlich.

Ergänzende Grundlage für die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Bereich der abgerissenen Plattenbauten eine städtebauliche Studie aus dem Jahr 2003, sowie ergänzende Abstimmungen mit den Wohnungsunternehmen (Wowi u. Wohnbau) als Grundstückseigentümern.

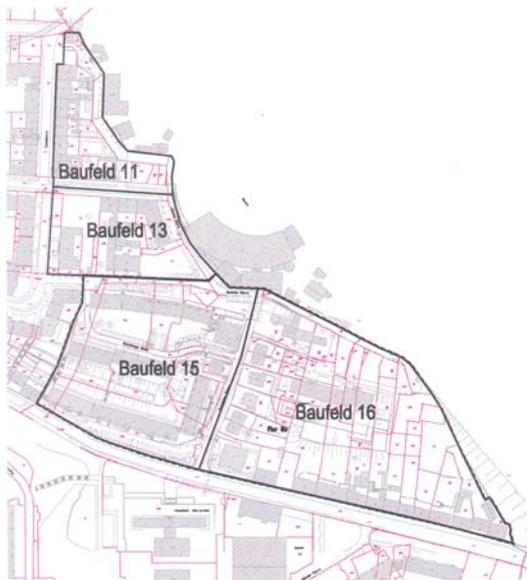
Folgende Aufgabenteile wurden bei der Neuordnung, Umgestaltung und Nutzung dieser Potenzialflächen betrachtet und bilden im Ergebnis die planerische Grundlage für den Bebauungsplan:

- Anpassung der Abbruch- bzw. Erhaltungsmaßnahmen in Abstimmung mit den Akteuren des Stadtumbaus (Stadt, Wohnungs- und Versorgungsunternehmen, Sanierungsträger etc.)
- Verändertes Struktur- und Nutzungskonzept mit dem Schwerpunkt der Wohnnutzung unter Berücksichtigung einer verbesserten städtebaulichen Einfügung in die Struktur des Sanierungsgebietes, sowie der Berücksichtigung der Topografie
- Grundstücksneubildung und Anpassung der inneren Verkehrerschließung, sowie die Anbindung an das vorhandene Erschließungsnetz im Sanierungsgebiet (insbesondere an die Mixdorfer, die Lübbener und die Spremberger Straße)
- Neuordnungskonzept der vorgesehenen Freiflächenplanung, sowie des Fußwegesystems
- Perspektive der Kita in der Mixdorfer Straße unter Berücksichtigung der Kita- Entwicklungsplanung der Stadt
- Eine künftige Neubebauung wird in Maßstäblichkeit, Kubatur und Bauweise auf die benachbarten Gebäude Bezug nehmen, die z.T. aus dem 19. Jahrhundert und der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammen, aber auch die heutigen Ansprüche an moderne Wohnformen und aktuelle Markterfordernisse berücksichtigen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die Sanierungsziele langfristig gesichert werden.

*Städtebauliche  
Studie Altberesinchen Ost*

## 2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes



Das Plangebiet liegt im Südostbereich des zusammenhängend bebauten Stadtteiles Altberesinchen.

Mit dem Plangebiet wird der Ostteil des Sanierungsgebietes Altberesinchen erfasst. Das ca. 20 ha große Sanierungsgebiet Altberesinchen war im Rahmen der Vorbereitung der Sanierung in 17 Baufelder gegliedert worden. Davon sind die 4 Baufelder 11, 13, 15 und 16 Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 6 ha.

Entlang der westlichen Grenze befinden sich die Baufelder 10 / 12 und 14 des Sanierungsgebietes (BP – 03 – 004.2).

Die Tunnel- und die Große Müllroser Straße sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

### 2.1. Abgrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes für den Bebauungsplan wird begrenzt durch:

- die Anlagen der Deutschen Bahn AG im Norden, Nordosten bis Osten über rd. 650 m Länge
- durch die Lübbener Straße, Mixdorfer Straße sowie die Böschungen der Bahnanlagen,
- die Große Müllroser Straße im Süden,
- den alten Fußweg mit Treppenanlagen zwischen der Großen Müllroser- und der Tunnelstraße
- sowie die Tunnelstraße im Westen mit Anschluss an den Dresdener Platz.

### 2.2. Übersicht Flur und Flurstücke und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet umfasst ganz oder anteilig 117 Flurstücke der Fluren 50, 60 und 61 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Das sind im einzelnen folgende Flurstücke einschl. Verkehrsflächen:

#### **MI 1, MI 1.1, MI 2, 2.1 (Baufeld 11)**

Flur 50

Flurstücke: 4 Straßenfläche

Flur 61

167, 168, 37, zum Teil als Verkehrsfläche genutzt.

Flurstücke: 51, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 157, 158, 64, 65, 66, 67/2, 67/1

**WA 3 (Baufeld 13)**

Flur 50

Flurstücke: 4 Straßenfläche

Flur 61

Flurstück 80, 81, 82 z.T. als Straßenfläche genutzt

Flurstück 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 125, 126

**WA 4 bis WA 9, MI 15 teilweise (Baufeld 15)**

Flur 50

Flurstücke: 4, Straßenfläche,

Flur 61

Flurstück 166 anteilig Straßenfläche

Flur 60

Flurstück 115, 97, 114, 107, 117, 101, 96 (anteilig) Straßen und Wegefläche

Flurstücke 116, 98, 99, 100, 113, 118, 104, 102, 103, 105, 119, 112, 110, 111, 102

**MI 15, MI 16, WA 10 bis WA 14 (Baufeld 16)**

Flurstücke 38, 51, 122, 127, 128, 129, 130, 147, 148, 149, 44, 152, 154, 46, 156, 50/2, 157, 164 Straßen und Wegeflächen

Flurstücke: 106, 29, 30, 31, 32, 33/2, 125, 35/2, 36/2, 108, 137, 48/1, 160, 54, 121, 58, 59, 60, 61/2 u. 61/1

Flurstück 140, 142, 141, 144, 145 und 146 Gewerbeflächen

Flurstücke: 123, 124, 131, 132, 133, 134, 126, 135, 136, 150, 151, 153, 155, 158, 48/2, 159 Gemeinbedarfsflächen Kita

Flurstücke: 163, 138, 162, 120, 57, 56 sonstige unbebaute Flächen

Die Gesamtfläche der 126 Flurstücke des Plangebietes des Bebauungsplanes beträgt 6,11 ha.

Die Katasterunterlagen wurden im August 2006 vom Kataster- und Vermessungsamt aktualisiert.

### **2.3. Entwicklung des Gebietes**

Das Plangebiet wurde in die Stadtentwicklung des Stadtteiles Beresinchen in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts einbezogen. Die Struktur des Gebietes wird geprägt von dem typischen rasterförmigen Straßennetz der Stadtteilgründung und der Randlage zu den Anlagen der Preußischen Eisenbahngesellschaft im Norden bis Osten.

Eine geschlossene Bauweise mit vorwiegend 2- bis 4-geschossigen Wohnhäusern, ein- oder angelagerten Gewerben und Kleinbetrieben entstand in der typischen Formensprache der Gründerzeit im nördlichen Teil/ Tunnelstraße, Görlitzer- und Mixdorfer Straße.

*Nordbereich*

Nach 1945 änderte sich an dieser Struktur wenig, einige Gewerbebetriebe verschwanden, der Leerstand der Wohnungen nahm zu.

Die unmittelbare Nähe der Lübbener- und Mixdorfer Straße zu Funktionsflächen der Eisenbahn führten zu erheblichen Nachteilen bei der Nutzung und zu städtebaulichen Missständen (Baulücken, Leerstand, Verwahrlosung), die durch eine mangelhafte Instandsetzung nach 1945 verstärkt wurden.

Die besondere topographische Situation im Südteil des Plangebietes führte um 1930 zu Veränderungen des ursprünglich geplanten Straßenrasters. Die Tunnelstraße wurde nicht direkt an die Große Müllroser Straße angeschlossen. Der Grund dafür war offensichtlich der Höhenunterschied zur Großen Müllroser Straße.

Die heute vorhandene Verbindung erfolgte erst mit der Errichtung der Plattenbauten nach 1980 vom Kreuzungsbereich Tunnelstraße/ Mixdorfer Straße über eine verschwenkte Verbindung zur Spremberger Straße.

In der Hanglage der allgemeinen Wohngebiete 4 bis 13 war, hinter der geschlossenen Bebauung der Nordseite der Großen Müllroser Straße, eine Quartierbebauung nicht umgesetzt worden. An der senkrecht zum Hang angelegten Spremberger Straße entstand eine offene, höhenmäßig gestaffelte 2-geschossige Wohnbebauung.

*Hangbereich*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 bis 9 - westlich der Spremberger Straße - wurde 1985/1986 die ruinöse Bausubstanz flächenhaft abgerissen. 1986/1987 wurden hier 6-geschossige Plattenbauten parallel zum Hang errichtet. Es entstanden 3 Wohnhauszeilen und 2 Würfelhäuser mit 2 Wohnhöfen. Diese Plattenbauten wurden bis zum Februar 2006 abgerissen.

Im Nordteil des allgemeinen Wohngebietes 14 wurde eine 3-geschossige Kindertagesstätte - vorrangig für den Bedarf des benachbarten Plattenwohnungsneubaues und der benachbarten Wohnbebauung Kleine Müllroser Straße - errichtet. Auf den Flächen zwischen der Kindertagesstätte und den Bahnanlagen wurde die Nutzung durch Wohnen, Gewerbe und Kleingärten in den letzten Jahren aufgegeben; es entstanden Parkplätze und Brachen.

Durch die widersprüchliche geschichtliche Entwicklung entstand im Plangebiet eine inhomogene Bebauung.

#### **2.4. Topographie**

siehe 5.2.2. [Angaben zum Standort](#)

*Höhenentwicklung*

#### **2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen, Gebäudenutzung**

Der vorhandene Bestand im Plangebiet wird derzeit wie folgt genutzt:

**Im MI 1 bis 2.1** ist eine gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe in der 4-geschossigen Bebauung entlang der Tunnelstraße vorherrschend, die Gebäude sind saniert, die Hofräume wurden dabei teilweise entkernt. Ehemals überbaute Grundstücke an der Lübbener Straße wurden beräumt, die Lübbener Straße wurde in diesem Teilbereich erneuert.

*MI 1 bis 2.1*

Die Nordseite der Görlitzer Straße ist - bis auf ein 3-geschossiges Wohnhaus - unbebaut; der an die Bahnanlagen angrenzende Teilbereich nördlich der Straße wird als PKW- Parkplatz genutzt. Eine Quartierbebauung ist nicht vorhanden, die offene Baukante zur Görlitzer Straße bis Ecke Lübbener Straße ist ein erheblicher städtebaulicher Mangel. Rd. 37 % der Fläche sind nicht genutzt.

**Im WA 3** mit seiner typischen Quartierstruktur ist die Wohnnutzung mit einem Anteil von rd. 95 % bestimmend. Saniert und erneuert sind die 3- bis 5-geschossige Wohnbebauung an der Tunnelstraße und Görlitzer Straße/ Südseite sowie ein 3-geschossiges Wohnhaus in der Mixdorfer Straße. Ein ehemaliger Gewerbehof und das Wohnhaus Lübbener Str. 2 sind ruinös. Die Grundstücke Ecke Lübbener- Ecke Mixdorfer Straße sind unbebaut.

*WA 3*

Das Grundstück Ecke Tunnelstraße- Görlitzer Straße wurde neu bebaut.

**Die WA 4 bis 9** sind derzeit, nach dem Abriss der 6geschossigen Plattenbauten, nahezu unbebaut.

*WA4 bis 7*

**Die WA 10 bis 14 und MI 15 und 16** sind charakterisiert durch: eine geschlossene Bebauung mit vorwiegend 3- bis 4-geschossigen Wohn-/Geschäftshäusern an der Großen Müllroser Straße / Nordseite, eine offene 2-geschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern an der Ostseite der Spremberger Straße für die Wohnnutzung, eine Fläche von rd. 5.100 m<sup>2</sup> für die vorhandene 3-geschossige Kindertagesstätte (Kita) und eine Gewerbefläche für einen Handwerksbetrieb (Tischlerei) im Norden. Im Hangbereich zwischen Kita und den Bahnanlagen liegt eine Fläche von ca. 4.500 m<sup>2</sup> brach.

*WA10 bis 13, MI 8-9*

In der geschlossenen Bebauung der Großen Müllroser Straße ist die Sanierung einschließlich Ersatzneubauten zum großen Teil abgeschlossen.

Die Versorgung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs sowie

*Versorgung und*

mit Dienstleistungen ist vor allem über den Einzelhandel im unmittelbar *Dienstleistungen*  
angrenzenden zentralen Bereich Altberesinchen gesichert.

Über die Kindertagesstätte Mixdorfer Straße wird der Bedarf an Kita - Plätzen des Gebietes und angrenzender Baugebiete von Alt- und Neuberresinchen gedeckt.

In zumutbarer Entfernung sind derzeit ausreichend Schulen vorhanden. Schülerplätzen

Im Bestand waren zum Zeitpunkt der Erhebung Ende 1997 530 Wohnungen und 31 gewerbliche Einrichtungen vorhanden; die Sanierung der Baubsubstanz war / ohne Baufeld 15 / zum gleichen Zeitpunkt mit rd. 66 % bereits realisiert. *Sanierung*

Daran waren sowohl private Eigentümer als auch die Wohnungswirtschaft GmbH, die Wohnungsbaugenossenschaft e.V. und die GSW mbH als Sanierungsträger beteiligt.

## **2.6. Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Randstraßen (die Tunnel- und Große Müllroser Straße) und über die Wohn- und Anliegerstraßen (die Görlitzer-, Lübbener-, Mixdorfer- und Spremberger Straße) voll erschlossen. *innere und äußere Erschließung*

Im Bereich der geschlossenen Bebauung der WA 1, WA 3 und WA 11 bis WA 13 treten entlang der innerstädtischen Erschließungsstraßen Belastungen durch Straßenverkehrslärm auf.

Zusätzlich erhebliche Belastungen durch Verkehrslärm der Bahn AG sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Der nördliche Straßenabschnitt der Lübbener Straße, von der Görlitzer Straße bis zum Flurstück 51 wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen als verkehrsberuhigter Bereich neu gestaltet. Durch den mangelhaften Zustand der übrigen Verkehrsflächen und die Nutzung für den ruhenden Verkehr wird die Funktionstüchtigkeit der Straßen zeitweise erheblich eingeschränkt.

Das Plangebiet ist durch das kommunale Straßennetz von Altberesinchen relativ gut erschlossen. Die Erschließung durch den öffentlichen Personen - Nahverkehr ist für das Gebiet - im Mittel 250 - 300 m entfernt - über die Straßenbahn- und Buslinien der zentralen Halte- und Umsteigestelle Dresdener Platz gewährleistet. *ÖPNV*

## **2.7. Technische Infrastruktur**

### **2.7.1. Wasserversorgung / Entwässerung**

Die Ver- und Entsorgung mit Trink- und Abwasser erfolgt über bestehende Netze, die im öffentlichen Straßenraum sowie zum Teil auf privaten Grundstücksflächen liegen. Für den Plattenbau (Wohnungsbau und KITA) wurden Erschließungsleitungen z.T. innerhalb der jeweiligen Grundstücke und innerhalb der Hochbauten verlegt. Die Erschließung der KITA erfolgt über ein privates Grundstück (Flur 60, Flurstück 35/2 und 124). Nach dem Abriss der Plattenbauten sind Anpassungen des Leitungsnetzes erforderlich. Seit 1990 erfolgt der Austausch der Rohrleitungen für Trinkwasser und die Entflechtung der Abwassersysteme in Schmutz- und Regenwasserleitungen. Die Bauleistungen sind in der Großen Müllroser Straße und Görlitzer Straße abgeschlossen; die Sanierung soll in den übrigen Straßenbereichen fortgesetzt werden. Am Nordende der Spremberger Straße liegen die Leitungen im Böschungsbereich zur Mixdorfer Straße. *Trinkwasser, Abwasser*

Die Trinkwasserversorgung für eine Lückenschließungen in der Tunnelstraße, Lübbener Straße und Mixdorfer Straße (Altbebauung) ist grundsätzlich gegeben.

In der Tunnelstraße, Lübbener Straße und Mixdorfer Straße (Altbebauung) erfolgt die Abwasserableitung im Mischsystem. Zum Aufbau eines Trennsystems in Verbindung mit dem Straßenbau ist noch nicht endgültig entschieden. Die Anbindung von geplanten Gebäuden als Lückenschließung

an die vorhandenen Abwasserleitungen ist grundsätzlich möglich

### 2.7.2. Regenentwässerung

Eine Regenwasserleitung ist im Straßenbereich der Görlitzer Straße, der Spremberger Straße und der Großen Müllroser Straße vorhanden. Für den Plattenbau (Wohnungsbau und KITA) wurden Erschließungsleitungen z.T. innerhalb der jeweiligen Grundstücke verlegt. Die Erschließung der KITA erfolgt über ein privates Grundstück (Flur 60, Flurstück 35/2 und 124). Am Nordende der Spremberger Straße liegen die Leitungen im Böschungsbereich zur Mixdorfer Straße. Im WA 13/ 14 liegt im Bereich des festgesetzten Gehrechtes G1 eine Regenwasserleitung der DB AG, die zu beachten ist.

*Regenentwässerung*

### 2.7.3. Elektroenergieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt von den Transformatorenstationen auf dem Grundstück der Wohnungsbaugenossenschaft, hinter der Spremberger Str. 12, und von einer Station auf dem Bahngelände in Höhe der Lübbener Str. 4.

*Elektroenergieversorgung*

### 2.7.4. Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über ein bestehendes Gasleitungsnetz, das ausschließlich im öffentlichen Verkehrsraum (außer einer Leitung im WA 8, die nördlich der Großen Müllroser Straße liegt) verlegt ist. Im Zuge der Sanierung ist 1996 die Erneuerung in der Lübbener Straße vorgenommen worden und 1997 in der Spremberger und Großen Müllroser Straße.

*Gasversorgung*

### 2.7.5. Kommunikationssysteme

Die Telekom hat in den vergangenen Jahren sämtliche Fernmeldekabel im Bereich der Gehwege neu verlegt und für noch zu planende Neubauten ausreichend dimensioniert.

*Kommunikationssysteme*

### 2.7.6. Fernheizung

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich der „Satzung über die Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22. Juni 2004, sh. Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004.

*Fernheizung*

### 2.7.7. Telekommunikation

Im Plangebiet sind Leitungsnetze vorhanden. An der Westseite der WA 6 und 8 liegt ein Erschließungskabel.

*Radio, Fernsehen*

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

### 2.8.1. Naturräumliche Einbindung

siehe 5.2.2. [Angaben zum Standort](#)

### 2.8.2. Geologie/ Boden

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit *Ostbrandenburgische Platte*, am Ostrand der naturräumlichen Haupteinheit *Lebusplatte* (SCHOLZ 1962). Die Lebusplatte stellt einen Ausschnitt aus dem Jungmoränenland des Norddeutschen Tieflandes dar und erhielt ihre abschließende geomorphologische Prägung während der letzten Inlandvereisung (Weichsel- Eiszeit). Die Grundzüge des heutigen Reliefs wurden jedoch bereits in der vorletzten Eiszeit (Saale- Eiszeit) gebildet. Aufgrund der Überlagerung von Grund- und Stauchmoränen ergibt sich ein sehr komplizierter geologischer Aufbau. Zusammenfassend lässt sich die Aussage treffen, dass im Frankfurter Stadtgebiet vor allem jungpleistozäne Geschiebelehme und Geschiebesande sowie glazifluviale und fluviale Sande, Kiese und Talsande vorherrschen. Im Planungsgebiet bestimmen Sand, z.T. kiesige Sande aus Schmelzwasserablagerungen der Saalekaltzeit den Untergrund im Planungsgebiet.

Die Böden sind Hortisole, d.h. durch menschliche Tätigkeit entstanden und bestimmt. Böden mit natürlichem Aufbau sind am Standort nicht zu erwarten.

### **2.8.3 Klima**

Das Planungsgebiet befindet sich in der klimatischen Übergangszone zwischen dem westlichen, mehr atlantisch beeinflussten und dem östlichen, mehr kontinental beeinflussten Klimabereich Mitteleuropas.

Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 8,6°C. Die Monatsmitteltemperatur im Januar beträgt -1,2°C, im Juli 18,1°C.

Das Planungsgebiet ist durch den hohen Anteil an stark versiegelten Flächen und infolge mangelnder Durchgrünung und Durchlüftung als luft-hygienisch und klimatisch vorbelastet anzusehen. Bedingt durch die Verkehrsbelastungen ist der Talraum der Großen Müllroser Straße ohne Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich.

### **2.8.4. Vegetation**

Der Bestand an Grün- und Freiflächen des Plangebietes wird im Grünordnungsplan erfasst und beschrieben, außerdem erfolgt dort die Bewertung des Baumbestandes.

Die vorhandenen Bäume sind überwiegend in einem gutem Zustand.

Die Hangfläche zwischen Großer Müllroser Straße, Mixdorfer Straße und Bahn- AG- Trasse östlich der Kindertagesstätte wird als Robinien- Vorwald charakterisiert.

Im Plangebiet ist keine öffentliche Grünanlage vorhanden. Die Freiräume zwischen den ehemaligen Wohnzeilen der Plattenbauten Große Müllroser-, Spremberger- / Mixdorfer Straße im Bau Feld 15 weisen einen hohen Grünbestand auf. Hausgärten sind nur an den Wohngrundstücken der Einzel- und Doppelhäuser Spremberger Straße Ostseite und an den Miethäusern der Großen Müllroser Straße vorhanden.

## **2.9. Altlasten**

### **2.9.1. Altlastenverdachtsfläche**

Im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt(Oder) ist die Spremberger Straße 7 als Altlastenverdachtsfläche registriert.

Der Altlastenverdacht beruht teilweise auf der historischen Nutzung der Grundstücke vor 1945 als Laboratorium und Lager für Papier. Weitere lokale Kontaminationen sind im Plangebiet nicht völlig auszuschließen.

Sollten bei Baumaßnahmen visuelle oder aber auch organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind der betroffene Erdaushub bzw. die Baurestmassen zu separieren und auf mögliche Kontaminationen zu untersuchen.

Sollten derartige Materialien festgestellt werden, ist auf der Grundlage des § 32 (2) Brandenburgisches Abfallgesetz (BbgAbfG) vom 06.06.1997 ordnungsgemäß zu entsorgen.

Kontaminierter Erdaushub darf nicht wieder verfüllt werden.

Bei einer Bebauung in den Bereichen, die unmittelbar an das Bahngelände angrenzen, ist zu beachten, dass Schadstoffkontaminationen vom Bahngelände in den Geltungsbereich des Plangebietes eingedrungen sein könnten.

## **3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung**

Die vorliegende Planungsabsicht berücksichtigt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, wie die Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 09.11.2006 bekundete. *Landesplanung*

### 3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Areal insgesamt als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Kleinere Bereiche, die Mischgebietscharakter haben, sind im FNP nicht dargestellt. Dies resultiert aus dem Grundprinzip der Darstellung im Flächennutzungsplan, mit dem kleinteilige Flächen von weniger als 1 ha zulässigerweise vernachlässigt werden.

*Flächen-  
nutzungsplan*

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes präzisieren die Darstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der spezifischen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses und der Nutzungsanforderungen. Die Baugebiete 1 und 2 werden nach der Art der bestehenden Nutzung sowie gemäß den Planungszielen als Mischgebiete festgesetzt. Die Teilgebiete 15 und 16 entlang der Mixdorfer Straße werden ebenfalls als Mischgebiete festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes präzisieren insofern die Darstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der spezifischen Planungsziele der erfolgten Beschlüsse und der Nutzungsanforderungen. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

### 3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind Fachplanungen der Bahn AG an der 650 m langen Grenze des Geltungsbereiches zu beachten. Zufahrten zum Bahngelände und dessen technische Erschließung erfolgen über das Plangebiet. Bearbeitet wurde alternativ gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 28.05.1998 für das Gebiet der Bahnanlagen südwestlich des Bahnhofes Frankfurt (Oder) „eine Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse, eine städtebauliche Rahmenplanung und detaillierte Altlastenuntersuchung“. Die Festsetzungen der Verkehrsflächen im östlichen Bereich der Görlitzer Straße und der Lübbener Straße berücksichtigen die in der Rahmenplanung vorgesehene verkehrliche Anbindung in das Gebiet und die Nutzung des Teilgebietes 2.1 als Stellplatzanlage. (siehe Verkehrsanlagen Punkt 6.1.2 ).

*Bahnanlagen*

Im Einzelhandelskonzept der Stadt wurde festgestellt, dass Frankfurt (Oder) ausreichend mit Einzelhandelsfläche versorgt ist und weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt zu vermeiden sind. Damit besteht im Plangebiet keine Notwendigkeit, solche Einrichtungen ergänzend festzusetzen.

*Einzelhandels-  
konzept*

Städtebauliches Leitbild für Altberesinchen:

*Sanierungs-  
konzept*

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altberesinchen vom 19.11.1992 wurde im Amtsblatt der Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 5 vom 27.03.2002 rechtsverbindlich bekannt gegeben. Unter III. heißt es:

Im Zusammenhang mit den benachbarten Stadtquartieren ist der Erhalt des Bestandes des Sanierungsgebietes als belebter Kiez mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur, Handel, Dienstleistung und Gewerbe geplant.

Als städtebauliche Entwicklungsziele und –maßnahmen werden benannt:

- Im Zusammenhang mit den benachbarten Stadtquartieren Arrondierung und Komplettierung der städtebaulichen Struktur;
- Erhalt und Sicherung der historischen Bausubstanz;
- Erweiterung, gebietsspezifische Differenzierung des Angebotes an Einzelhandel/ Dienstleistungen;
- verkehrliche Neuordnung; Neuordnung und Ergänzung der Gewerbestruktur.

Wohnungspolitische Entwicklungsziele und –maßnahmen lt. wohnungswirtschaftlichem und wohnungspolitischem Konzept:

- Kontinuität der Entwicklung und Sicherung der Struktur,

- Abriss/ Rückbau nur aus städtebaulichen oder Bauzustandsgründen;
- Sukzessive Weiterführung der Sanierungstätigkeit.

Die Verbesserung der Grünausstattung ist im Plangebiet zu sichern.

*Landschaftsplan*

Denkmalliste: Zum jetzigen Zeitpunkt (Quelle: Denkmaltopografie der Stadt Frankfurt (Oder)) sind im Geltungsbereich des BP keine Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen oder deren Beantragung läuft, vorhanden. Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung aus den 20er Jahren ist in der Denkmalliste der Stadt unter der Nr. 126 eingetragen (Amtsblatt Nr. 8, September 2004). Dies hat Einfluss auf Festsetzungen im WA 4.

*Denkmalliste*

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht kartiert aber wahrscheinlich. Der Umgang mit Bodendenkmalen ist gesetzlich geregelt.

*Bodendenkmalpflege*

Bisherige Planungen für das Plangebiet:  
Rahmenplan Bearbeitung 2003

*Rahmenplanung*

Das Plangebiet wurde auf der Grundlage des Lärminderungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) in Lärmpegelbereiche unterteilt. Grundlage für den Lärminderungsplan sind sowohl Straßen- als auch Bahngeräusche. Die Angaben im Lärminderungsplan beziehen sich auf den Gebäudebestand von Mitte der 90er Jahre und einem prognostizierten Verkehrsaufkommen für eine wesentlich größere Einwohnerzahl wie damals angenommen.

*Lärminderungsplan*

#### **4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Aufwertungsziele für das Sanierungs- und Stadtumbauegebiet für eine dauerhafte städtebaulich geordnete Entwicklung festzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Der Bebauungsplan ist Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Maßnahmen.

Es werden Festsetzungen getroffen, die eine städtebauliche Abrundung vorhandener Quartiere ermöglichen.

#### **5. Umweltbericht**

##### **5.1. Rechtliche Grundlagen**

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42 EG vom 27.06.2001 (sog. Plan- Umweltverträglichkeitsprüfungs- Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung, als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne, wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach § 2Abs.4 Baugesetzbuch gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß §2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB nach durchgeführter frühzeitiger Behördenbeteiligung in dem nachfolgenden Umweltbericht dokumentiert. Die Eingriffsregelung gemäß §1a Abs.3 in Verbindung §1Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch wird in den Umweltbericht integriert. Im vorliegenden Fall entfällt die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 2 BNatSchG.

##### **5.2. Beschreibung der Planung**

### 5.2.1. Allgemeine Hinweise

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Altberesinchen. Seit Beginn der 90-er Jahre wurde ein erheblicher Teil der vom Verfall bedrohten Altbausubstanz saniert. Die das Plangebiet prägenden Bauten des industriellen Wohnungsbaus aus den 80-er Jahren des vorigen Jahrhunderts sollten entsprechend älterer städtebaulicher Konzepte umgebaut und saniert werden. Bedingt durch die Veränderung wesentlicher städtebaulicher Parameter, unter denen der Verlust von Einwohnern der Stadt Frankfurt (Oder) der bedeutsamste ist, wurde dieses Konzept aufgegeben. Der Abriss aller „Plattenbauten“ soll die Chance eröffnen, dieses Gebiet gemäß seiner ursprünglichen Eigenart (Wohnbebauung, vorwiegend straßenbegleitend) und den heutigen Bedürfnissen entsprechend neu zu gestalten und attraktive Baupotentialflächen mit einem ansprechendem Wohnumfeld anzubieten.

### 5.2.2. Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Südostbereich des zusammenhängend bebauten Stadtteiles Altberesinchen. Das Gebiet ist rund 1 km vom Stadtzentrum entfernt und durch die Anlagen der Bahn AG mit einer durchschnittlichen Breite von 150 m von ihm getrennt. Die Verbindung zum Zentrum ist im Norden über den Bahnhofstunnel - die Dresdener- und Bahnhofsstraße - gewährleistet. An der Südostgrenze ist das Planungsgebiet über den Tunnel der Großen Müllroser Straße an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der Lebuser Platte, die unmittelbar an das Odertal angrenzt. Die südliche Grenze des Plangebietes bildet ein west – östlich ausgerichtetes Seitental der Lebuser Platte in deren Verlauf sich die Großen Müllroser Straße erstreckt. Von diesem Seitental zweigen mehrere meist südlich ausgerichtete Nebentäler, z.B. die Kuhau, ab.

Das Gebiet ist topographisch stark gegliedert, durch die Ebene im Norden, durch die Hanglage im Süden und durch den Bahndamm im Osten.

Elemente des städtischen Grünsystems oder des übergeordneten Biotopverbundes befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft oder in der Nähe. Sie werden vom Plangebiet nicht berührt.

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt auf einer leicht nach Norden geneigten Hochfläche. Der Dresdner Platz liegt am Bahnhofstunnel auf einer Höhe von ca. 52m NHN. Das Gelände steigt dann bis zur Lübbener Straße auf ca. 55m DHHN an und fällt im Bereich des Oderseitentals, der Große Müllroser Straße, auf ca. 40m NHN im Einmündungsbereich der Spremberger Straße und auf 34m NHN am Tunnel ab. Innerhalb des Plangebietes ist ein Höhenunterschied von ca. 21m zu verzeichnen.

Bei Realisierung der Plattenbauten wurde der Hangbereich stark verändert. Eine Terrassierung überformte die ursprüngliche Böschungsförmigkeit.

### 5.2.3. Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

Städtebauliche Entwicklungsziele und –maßnahmen bestehen:

- Im Zusammenhang mit den benachbarten Stadtquartieren Arrondierung und Komplettierung der städtebaulichen Struktur;
- Erhalt und Sicherung der historischen Bausubstanz;
- Erweiterung, gebietspezifische Differenzierung des Angebotes an Einzelhandel / Dienstleistungen;
- verkehrliche Neuordnung; Neuordnung und Ergänzung der Gewerbestruktur.

Wohnungspolitische Entwicklungsziele und –maßnahmen lt. wohnungswirtschaftlichem und wohnungspolitischem Konzept:

- Kontinuität der Entwicklung und Sicherung der Struktur,
- Abriss/ Rückbau nur aus städtebaulichen oder Bauzustandsgründen;

- Sukzessive Weiterführung der Sanierungstätigkeit.
- Die Verbesserung der Grünausstattung ist im Plangebiet zu sichern.

#### **5.2.4 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Entsprechend der formulierten Sanierungsziele und der städtebaulichen Zielstellung wird der größte Bereich des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird zum einen in den Bestandsgebieten die überwiegende Wohnnutzung gesichert, und für Teilgebiete, nach dem Abriss aller Plattenbauten, die planungsrechtliche Grundlage für eine entsprechende Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen.

Der im allgemeinen Wohngebiet vorhandene und zulässige Nutzungsmix nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) soll, bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen, erhalten bleiben und gefördert werden.

In den als Mischgebiet festgesetzten Gebieten soll die vorhandene Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesichert werden. Die Gebiete grenzen unmittelbar an die nördlich gelegenen Anlagen der Deutschen Bahn AG und sind durch Lärmimmissionen vorbelastet. Sie bilden damit gleichzeitig eine Pufferzone zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind entsprechend der städtebaulichen Zielstellung (Wiederherstellung der städtebaulichen Gestalt, Verkehrsberuhigung) sowie der Topographie innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Zur Sicherung des Bestandes wurde die GRZ in den Mischgebieten mit 0,6 entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Abweichend von der durch die Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird in Teilbereichen (WA 3, WA 11) eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das WA 3 wird mit dieser Festsetzung die städtebaulich hohe Quartierüberbauung auf relativ kleinen Grundstücken respektiert und gesichert. Im WA 11 soll durch einen relativ hohen Überbauungsgrad des Eckgrundstückes die Straßenecke der Großen Müllroser Straße zur Spremberger Straße städtebaulich betont werden.

In allen weiteren allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 nach BauNVO festgesetzt, die den gewünschten Entwicklungszielen einer geringen Grundstücksüberbauung und einer guten Durchgrünung dieses Innenbereiches gerecht wird. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 sind zulässig.

Im Teilgebiet 2.1 ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das Gebiet kann entsprechend der städtebaulichen Rahmenplanung vollständig mit einer Stellplatzanlage überbaut werden.

Die Geschossfestsetzung sichert den Erhalt und die städtebauliche Wirkung der bestehenden und Wohnbausubstanz in den historischen Quartieren. Diese Festsetzung wurde ebenfalls für Straßenräume getroffen, die als Raumkante von städtebaulicher Bedeutung sind und deren Bebauung ein entsprechendes Gewicht erhalten soll.

Für die zukünftigen Bebauung (WA 6, WA 10) wurde eine Mindestgeschossanzahl festgesetzt, um städtebauliche Bezüge zum angrenzenden Wohnungsbau aus den 20er Jahren und dem vorhandenen Straßenraum der Spremberger Straße zu ermöglichen.

Zur Sicherung städtebaulicher Gestaltungsabsichten wurde die Traufhöhe als Mindestmaß festgesetzt.

Innerhalb der Baugebiete wird durch die Festsetzungen nach § 9 Abs.1

Nr.2 BauGB sowie nach §§ 22 und 23 BauNVO eine Gliederung in überbaubare und nicht überbaubare Flächen vorgenommen. Mit dem gezielten Einsatz von Baulinien und Baugrenzen werden neben dem Erhalt und der Schaffung klar definierte und für die Stadtgestalt wichtige Straßenräume in sich geschlossene Gartenräume geschaffen.

Nördlich der Görlitzer und südlich der Mixdorfer Straße erfolgt die Erschließung durch Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“. Es wird so der gefahrlose Aufenthalt für die im Gebiet wohnenden Kinder und für Fußgänger gesichert. Damit wird die angestrebte Attraktivität der innenstadtnahen Wohnlage gesteigert. Der Durchgangsverkehr von der Großen Müllroser Straße zur Tunnelstraße wird weitgehend unterbunden, eine Entlastung von verkehrsbedingten Immissionen (Lärm, Schadgase, Licht) ist zu erwarten.

Zur Sicherung kurzer Fußwegeverbindungen innerhalb des Gesamtgebietes von Altberesinchen und zu den angrenzenden Stadtteilen wird zwischen der Spremberger Straße und der Lübbener Straße eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Gehweg festgesetzt. Demselben Zweck der Sicherung kurzer fußläufiger Verbindungen zwischen städtebauliche wichtigen Bereichen (Dresdener Platz < > Carthusplatz) dient die Sicherung von Gehrechten auf privaten Grundstücken.

Aufgrund des Verkehrslärms (Deutsche Bahn AG) sind in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Lärmpegelbereiche festgelegt worden.

Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet Grünfestsetzungen für die gestalterische Aufwertung der Straßenräume und der Wohnquartiere, zur Identifikation mit dem Wohnquartier, zur Milderung des Stadtklimas festgesetzt.

## 5.2.5 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle zeigt die Flächenaufgliederung des Entwurfs Stand Juni 2005 dar:

### *Entwurf Juni 2005*

	Absolut (ha)	in Prozent
<i>Bauland</i>	5,18 ha	85,01 %
Allgemeines Wohngebiet	4,42 ha	72,51 %
Mischgebiet	0,75 ha	12,50 %
<i>Grünflächen</i>		
öffentliche Grünflächen	0,00 ha	0 %
private Grünflächen	0,00 ha	0 %
<i>Verkehrsflächen</i>	0,91 ha	14,99 %
öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	0,28 ha	4,59 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,63 ha	10,40 %

## 5.3. Darstellung in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

### 5.3.1. Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im BP-03-004.6
BNatSchG in der zur zeit geltenden Fassung	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.	Durch Flächenrecycling werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung (§ 1a, Abs. 3 BauGB) erfolgten. Es sind Flächen nach

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	§ 34 BauGB für die § 21 Abs. 2 BNatSchG gilt Durch die Nutzung von durch den Stadtumbau freierwerdenden Flächen werden keine zusätzlichen Bodenflächen in Anspruch genommen.
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der zur Zeit geltenden Fassung	Nach § 1 besteht die Pflicht zur Sicherung und zum Schutz des Grundwassers	Durch die Nutzung von durch den Stadtumbau freierwerdenden Flächen werden keine zusätzlichen Bodenflächen versiegelt. Eine Verschlechterung der bestehenden Situation erfolgt nicht.
BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz) in der zur Zeit geltenden Fassung	Beachtung des Trennungsgrundsatzes (§ 50 BImSchG), Vermeidung bzw. Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf die vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Trennungsgrundsatz wird beachtet, Ausweisung von MI entlang dem Bahngelände, aufgrund hoher Vorbelastungen nicht ausreichend. Deshalb Ausweisung von Lärmpegelbereichen gemäß Lärmminderungsplan und in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz
22. BImSchV – Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (Feinstaubverordnung) in der zur Zeit geltenden Fassung	Minderung gesundheitsschädlicher Staub- und Schadgasbelastungen	Gemäß Luftreinhalteplan Stand 27.01.2006 (Entwurf) ist im Plangebiet eine Überschreitung der Grenzwerte für Feinstaub unwahrscheinlich (Abbildung 32)

### 5.3.2. Fachpläne

#### 5.3.2.1 Landschaftsplan

Für den Planungsbereich fordert der Landschaftsplan die Verbesserung der Grünausstattung und weist als Entwicklungsziele:

- den Aufbau/ Sicherung eines von den Hauptstraßen unabhängiges Fußwegenetz mit Erschließungsfunktionen für öffentliche Grünanlagen,
- Ausbau und Pflege straßenbegleitender Baumpflanzungen aus.

Die Ziele des Landschaftsplanes werden mit der vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplanung umgesetzt.

#### 5.3.2.2 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete, geschützte Biotope und besondere Artenvorkommen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Ebenso werden keine Europäischen Schutzgebiete (Gebiete nach VRL und Gebiete nach FFH-RL) von der Planung berührt

### 5.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.4.1. Umweltzustand

Auf Grundlage der Bestandssituation sowie der im B-Plan dargestellten wesentlichen Planinhalte und Festsetzungen erfolgen die auf die einzelnen Schutzgüter bezogenen Darstellungen von bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen (Entwicklungsprognose) sowie die Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich dieser Auswirkungen.

Zu den Schutzgütern Arten und Biotope erfolgte im Mai 2005 eine Überarbeitung der Kartierung, die 1997 durch das Büro Krauter erstellt wurde.

Grundlage der Erhebung ist der Kartierschlüssel des Landes Brandenburg. Eine nähere Beschreibung, die Liste der kartierten Biotoptypen sowie eine zugehörige Karte der Bestandserhebung befinden sich im Anhang. Im Rahmen der Kartierung wurden *keine geschützten Biotope nach § 32 BbgNatSchG* festgestellt.

#### 5.4.1.1 Menschen

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Altstadtquartiers Altberesinchen und wird im Norden durch Bahnanlagen und im Süden durch die Große Müllroser Straße begrenzt. Das Gebiet ist bedingt durch seine Lage durch Lärm (Bahn)erheblich vorbelastet. In ca. einem Viertel des Gebietes ist im Rahmen des Stadtumbaus industrieller Geschosswohnungsbau abgerissen worden. Das Gebiet ist in das städtische Ver- und Entsorgungsnetz integriert. Öffentliche Erholungseinrichtungen bestehen nicht.

#### 5.4.1.2 Boden, Wasser, Klima und Lufthygiene

Im Plangebiet dominieren sandige Bodenarten. Ein erheblicher Anteil der Plangebietsfläche ist unversiegelt, so dass für die Bodenfunktionen ein relativ großer Flächenanteil zur Verfügung steht. Insbesondere in den Bereichen der Gärten und der Grünflächen sind die Bodenfunktionen wirksam. Die Bewertung reicht von geringer Bedeutung (versiegelte Flächen, befestigter Boden, zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem Anteil versiegelter Siedlungsfläche (> 50%), stark kontaminierte Flächen (z.B. Seitenstreifen von Straßen mit > 5.000 DTV Verkehrsbelastung)) bis von allgemeiner Bedeutung (stark überprägter Naturboden, anthropogen entwickelter Boden) für den Naturhaushalt.

Die Beeinträchtigungen sind nicht erheblich, da die geplante Bebauung der Lücken und der Abrissflächen die niedrige Bewertung des Schutzgutes Boden (geringe Bedeutung für den Naturhaushalt), die sich aus baubedingte Bodenbewegungen (Verfüllung der Ruinengrundstücke, Geländeplanierungen im Rahmen der Nachkriegsbaumaßnahmen) ergeben, die auch in größerer Tiefe Struktur, Dichte, Schichtung und Zusammensetzung des natürlichen Bodenaufbaus veränderten, nicht weiter in den unteren Bodenschichten handelt es sich durchweg um stark anthropogen überformte Bodentypen, die hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen (Filterwirkung, Speicher und Pufferfunktion) stark eingeschränkt sind. Böden mit besonderer Bedeutung sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt weisen die Böden eine stark beeinträchtigte Funktionsfähigkeit auf.

siehe 2.9.1. [Altlastenverdachtsfläche](#)

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der obere geschützte Grundwasserleiter befindet sich bei einer Lage von 50 – 60 m unter Grund. Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen weitgehend geschützt. Die Grundwasserneubildungsrate ist gering.

Die Bewertung des Schutzgutes Grundwasser reicht von allgemeiner Bedeutung (beeinträchtigte Grundwassersituation (z.B. Wohn- und Mischgebiete – Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge Versiegelung, Verdichtung, Aufschüttung) bis von geringer Bedeutung (z.B. Siedlungsflächen mit Versiegelungsgrad > 50%). Die städtebauliche Planung berührt nur Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser.

Das Standortklima ist typisches Stadtklima. Es ist bedingt durch dichte Bebauung und einem hohen Anteil an versiegelten Flächen durch hohe Lufttemperaturen, geringe Luftfeuchte, Schadstoffkonzentrationen (Große Müllroser Straße), hohem Staubanfall und einer Verminderung der middle-

ren Windgeschwindigkeit gekennzeichnet. Gemäß Luftreinhalteplan (Stand 27.01.2006) ist die Feinstaubbelastung des Gebietes unter dem Jahresmittelwert von 28 µg/m<sup>3</sup>. Eine Überschreitung des Tagesgrenzwertes für Feinstaub wird deshalb als unwahrscheinlich angesehen. Bedingt durch die bestehenden Beeinträchtigungen ist das Schutzgut Luft / Klima nur von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### **5.4.1.3 Pflanzen und Tiere**

Alle Flächen unterliegen menschlichem Einfluss in abgestufter Intensität. Die Vegetation besteht aus naturfernen Biotoptypen (artenarme Rasenflächen, Ziergehölze, Siedlungsgehölze aus überwiegend nicht heimischen Arten, Siedlungs- und Gewerbeflächen, artenarme städtische Ruderalfluren, Robinienvorwald) mit geringer Bedeutung für den Naturschutz.

Durch die geplanten Baumaßnahmen (Einfamilienwohnbau auf Abrissflächen, Baulückenschließung usw.) sind nur Biotoptypen mit geringer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Es ist aus städtebaulicher und ökologischer Sicht sinnvoll die genannten Maßnahmen durchzuführen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden folgende Biotoptypen (gem. Kartieranleitung Brandenburg) kartiert (s.a. Karte- Biotoptypenkartierung).

- OSG - Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen
- OVO - unbefestigte, verdichtete Wege, Straßen und Flächen
- OVP - Parkplätze
- OVW - versiegelte Wege, Straßen und Flächen
- PGE - Gärten, Hausgärten
- PRS - Städtische Ruderalfluren
- PSG - Grünflächen im Siedlungsbereich, gehölzreich
- PSI - intensiv genutzte Freiflächen im Wohnbereich
- PSR - gehölzbetonte Grünflächen im Siedlungsbereich
- PSV - Vorgärten
- WVTR - Robinienvorwald trockener Standorte

In Abhängigkeit von den eingeschränkten Lebensbedingungen der Pflanzenwelt ist auch der Lebensraum der Tierwelt beschränkt. Die Freiflächen sind weitgehend Lebensraum für siedlungstypische Brutvogelarten wie Amsel und Ringeltaube. Die Obstgärten, die Ruine und die Brachen bieten Nist- und Nahrungshabitat für Haussperling, Hausrotschwanz, Rotkehlchen und Finkenarten. Der unsanierte Plattenbau und die Altbausubstanz bieten Nisthabitate (Erfahrungswert) für die stark gefährdeten Mauersegler und vom Aussterben bedrohten Fledermausarten und sind damit als Sonderlebensraum von besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten.

Eine detaillierte Erfassung der Fauna liegt nicht vor. Die Beobachtung der Fauna erfolgte im Rahmen der Erfassung der Vegetation. Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf Einzelbeobachtungen im Bereich der Plattenbauten.

Folgende an Gebäuden brütende Vogelarten wurden beobachtet:

- Mauersegler als Brutvogel jeweils einmal in der Mixdorfer Str. 20 und der Grossen Müllroser Strasse Nr. 61
  - Mehlschwalben mit drei Nestern in der Spremberger Strasse 9 und 10
  - Sperlinge an mehreren Nistorten in der Grossen Müllroser, der Spremberger und Mixdorfer Strasse
- Hausrotschwänze, Niststandorte unbekannt

#### **5.4.1.4 Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter**

Das Ortsbild im Plangebiet ist im Wesentlichen in vier Bereiche geteilt. Der Norden zwischen Mixdorfer Strasse und Dresdener Platz ist durch Bauten der Gründerzeit geprägt. Das Ortsbild im Südenwesten durch mehrgeschossige Plattenbauten der 80-er Jahre des 20. Jahrhunderts gekennzeichnet. Der Bereich entlang der Großen Müllroser Straße ist weitgehend

durch Gebäude des frühen 19. Jahrhunderts geprägt. Im Nordosten bilden Gewerbegebäude des 19. Jahrhunderts den Übergang zum industriell geformten Bild des Bahngeländes. Bemerkenswert ist die Wohnbebauung aus den 20iger Jahren des Letzten Jahrhunderts.

Durch die Art der Bebauung sind große Hofräume entstanden, die in ihrer Ausgestaltung wesentlich die Qualität des Wohnumfeldes bestimmen. Bedingt durch die Nähe zum Schienenverkehr und dem Durchgangsverkehr der Großen Müllroser Strasse, belasten Lärm- und Schadstoffimmissionen weite Bereiche. Durch die Topographie und die einseitig funktionalistische Ausrichtung der Freiflächen auf den ruhenden Verkehr und die Verkehrserschließung mit zu geringer Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes sowie durch eine Bebauung ohne ortstypische Ausprägung ist der südwestliche Planbereich nur von geringer Bedeutung für das Ortsbild und die Naherholung. Möglichkeiten für Kinderspiel sind im Gebiet vorhanden. Für den östlichen Bereich der Großen Müllroser Strasse wird das Ortsbild mit von allgemeiner Bedeutung gewertet, denn kulturhistorisch bedeutsame Bau- und Siedlungsformen entlang der Straße sind zwar in ihrer Ausprägung gemindert (Ruinen), im wesentlichen erkennbar und die Hofräume bilden zudem mit Obstgärten relativ intakte Naherholungsbereiche.

Im nördlichen Bereich sind straßenseitig die Gründerzeitgebäude mit der typischen Bebauung und den typischen Vorgärten von allgemeiner Bedeutung für das Ortsbild von Frankfurt. Die Hofbereiche mit ihrer z.T. dichten Bebauung und weitgehenden Versiegelung, die nur durch wenige Gärten aufgelockert wird, sind hingegen nur von geringer Bedeutung für das Ortsbild.

Das Ortsbild im Plangebiet ist im Wesentlichen in vier Bereiche geteilt. Der Norden zwischen Mixdorfer Strasse und Dresdener Platz ist durch Bauten der der Gründerzeit geprägt. Das Ortsbild im Südenwesten durch mehrgeschossige Plattenbauten der 80iger Jahre des 20. Jahrhunderts gekennzeichnet. Der Bereich entlang der Großen Müllroser Straße ist weitgehend durch Gebäude des frühen 19. Jahrhunderts geprägt. Im Nordosten bilden Gewerbegebäude des 19. Jahrhunderts den Übergang zum industriell geformten Bild des Bahngeländes. Bemerkenswert ist die Wohnbebauung aus den 20iger Jahren des Letzten Jahrhunderts.

Durch die Art der Bebauung sind große Hofräume entstanden, die in ihrer Ausgestaltung wesentlich die Qualität des Wohnumfeldes bestimmen. Bedingt durch die Nähe zum Schienenverkehr und dem Durchgangsverkehr der Großen Müllroser Strasse, belasten Lärm- und Schadstoffimmissionen weite Bereiche. Durch die Topographie und die einseitig funktionalistische Ausrichtung der Freiflächen auf den ruhenden Verkehr und die Verkehrserschließung mit zu geringer Berücksichtigung der Aufenthaltsqualität des Wohnumfeldes sowie durch eine Bebauung ohne ortstypische Ausprägung ist der südwestliche Planbereich nur von geringer Bedeutung für das Ortsbild und die Naherholung. Möglichkeiten für Kinderspiel sind im Gebiet vorhanden. Für den östlichen Bereich der Großen Müllroser Strasse wird das Ortsbild mit von allgemeiner Bedeutung gewertet, denn kulturhistorisch bedeutsame Bau- und Siedlungsformen entlang der Straße sind zwar in ihrer Ausprägung gemindert (Ruinen), im wesentlichen erkennbar und die Hofräume bilden zudem mit Obstgärten relativ intakte Wohnumfeldbereiche.

Im nördlichen Bereich sind straßenseitig die Gründerzeitgebäude mit der typischen Bebauung und den typischen Vorgärten von allgemeiner Bedeutung für das Ortsbild von Frankfurt. Die Hofbereiche mit ihrer dichten Bebauung und weitgehenden Versiegelung, die nur durch wenige Gärten aufgelockert wird, sind hingegen nur von geringer Bedeutung für das Ortsbild.

siehe unter Punkt 3.3. [Denkmalliste](#)

siehe unter Punkt 3.3 [Bodendenkmalpflege](#)

#### **5.4.1.5 Wechselwirkungen**

Aus der bestehenden und zukünftigen Flächennutzung als Wohnbau-standort ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf alle anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit sind auch keine Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten. Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat der Standort aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung und der damit verbundenen Störungen keine besondere Bedeutung.

#### **5.4.2. Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren**

##### **5.4.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren**

###### **Flächeninanspruchnahme (WA - MI)**

Es findet keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme statt

###### **Veränderung des Standortklimas**

Es kommt zu keiner Veränderung des Standortklimas.

###### **Veränderung des Niederschlagsabflusses/ Grundwassers**

Durch die geplante Bebauung verringert sich der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht.

###### **Veränderung der Biotopstruktur**

Auf den unversiegelten Flächen entstehen neue, für Eigenheimsiedlungen typische Biotoptypen.

###### **Veränderung der Bodennutzung**

Eine wesentliche Veränderung findet nicht statt.

###### **Visuelle Wirkfaktoren**

Es wird erwartet, dass die zu errichtenden Gebäuden den Planungsbereich optisch aufwerten

##### **5.4.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

###### **Vegetationsverluste**

Für Baufeldfreimachung müssen Bäume gefällt werden.

###### **Bodenverdichtung/ Störung der Oberbodenschicht**

Bodenverdichtungen und Veränderungen des Bodenschichtenaufbaus sind durch die Jahrzehnte alte Bautätigkeit an dem Standort bedingt. Der Standort wird durch die zukünftige Nutzung nicht wesentlich verändert. Oberboden wird vor den Bauarbeiten gesichert.

###### **Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau im Wohn- und Mischgebietes werden Erdarbeiten mit Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich sein.

###### **Lärm/ Luftverunreinigungen**

Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

###### **Abfälle/ Abwässer**

Es ist mit dem Anfall baubedingter Abfällen und Abwässern zu rechnen.

##### **5.4.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

###### **Lärm/ Luftverunreinigungen**

Durch die geplante Einrichtung verkehrsberuhigter Bereiche wird der Durchgangsverkehr wenn nicht vollständig unterbunden so doch erheblich

eingeschränkt. Über die bestehenden Belastungen hinaus sind keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

#### **Trinkwasser/ Abwasser**

Das Gebiet ist an das Trinkwasser- und Abwassernetz angeschlossen. Zusätzliche Anforderungen sind nicht zu erwarten.

#### **Nutzungsintensität/ Bewegungsunruhe/ Lichtverhältnisse**

Mit einer Erhöhung der Nutzungsintensität der Flächen ist nicht zu rechnen.

### **5.4.3. Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

#### **5.4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minimierung (M)**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung bestehender erheblicher Belastungen und zu erwartender erheblicher Beeinträchtigungen (Verkehr) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- V1) Vermeidung von Durchgangsverkehr werden verkehrsberuhigte Bereiche eingerichtet
  
- M1) Beachtung des Trennungsgrundsatzes gemäß § 50 BImSchG
- M2) Zonierung des Wohngebietes in Lärmpegelbereiche gemäß Lärm-minderungsplan in Absprache mit dem Amt für Immissionsschutz
- M3) Für Minimierung bestehender Belastungen für die Schutzgüter Boden, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften und das Landschaftsbild werden Baumpflanzungen, Fassaden- und Dachbegrünungen und die Verwendung wasser- und luftdurchlässigen Wege- und Platzbefestigungen festgesetzt.
- M4) Zur Stabilisierung von stadttypischen und gebäudeabhängigen Tierarten (Mauersegler, Fledermäuse) wird auf Hilfsmöglichkeiten hingewiesen

#### **5.4.3.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen**

Da es sich bis auf den Verkehr um Minimierungen bestehender Beeinträchtigungen handelt, verbleiben bis auf den Eingriff in den Baumbestand keine unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Baugebietes. Für die Baumaßnahme werden voraussichtlich 22 Stück Bäume, die gemäß Brandenburgischer Baumschutzverordnung geschützt sind, gefällt.

#### **5.4.3.3 Ausgleichsmaßnahmen (A)**

Die Maßnahmen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Als Ausgleich für die Baumfällungen, zur Milderung des Stadtklimas zur gestalterischen Aufwertung des Stadtquartiers sind Festsetzungen getroffen worden.

- A1 Mindestbepflanzungen von Stellplätzen; je Stellplätze ein klein-kroniger Baum
- A2 Mindestbepflanzung von Grundstücksflächen; je 300 m<sup>2</sup> ein klein-kroniger Baum, in der Lübbener, der Mixdorfer und der Spremberger Straße straßenbegleitend im Vorgarten

Nach der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine Kompensationsdefizite.

### **5°4°4° Umweltprognose**

#### **5.4.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)**

Ausgehend von der beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur des Gebietes ist davon auszugehen, dass sich auf den Flächen, die nach dem Gebäudeabriss wurden, Brachflächen entwickeln, die sich in Abhängigkeit

von der Zeit und der Pflegeintensität zu waldähnlichen Gehölzbeständen entwickeln wird.

#### **5.4.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Durch Flächenrecycling werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen, ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung (§ 1a, Abs. 2 und 3 BauGB) erfolgte und es Flächen im innerstädtischen Bereich nach § 34 BauGB sind, für die die Ausnahmeregelung gemäß § 21 Abs. 2 BNatSchG gelten.

Für die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter entstehen zum Ist-Zustand keine Verschlechterungen. Durch die geplanten Festsetzungen werden bestehende Belastungen gemindert. Weiterhin wird das Gebiet gestalterisch und stadtklimatisch aufgewertet und mögliche Verkehrsbelastungen vermieden.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, hier insbesondere die Bäume, sind Festsetzungen getroffen worden, um den Verlust von ca. 22 geschützten Bäumen zu ersetzen.

#### **5.4.4.3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Wie unter 5.4.4.2 genannt, findet eine Verbesserung der Umweltsituation gegenüber dem Ist-Zustand statt. So werden beispielsweise die festgesetzten Baumpflanzungen neben dem Ersatz für Verluste, den Boden, das Landschaftsbild und das Kleinklima verbessern.

#### **5.4.5. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen**

Das Planungsgebiet befindet sich im Entwicklungsgebiet des Stadtteils Altberesinchen. Der Abriss der Plattenbauten macht eine Entwicklung des Standortes und damit die Stärkung des Stadtteils durch die Schaffung von gefragter Eigenheimbebauung möglich. Bedingt auch durch die Stadtzenturnähe und der Nachnutzung von Bauflächen, die mit dem Verzicht auf zusätzliche Eingriffe in der freien Natur einhergehen ist die Standortwahl optimal.

### **5.5. Prüfmethode**

#### **5.5.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des B-Planes begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es bestehen auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

Im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurden keine Hinweise und Anregungen zur Ausweitung des Untersuchungsraumes abgegeben.

#### **5.5.2. Angewandte Untersuchungsmethoden**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde eine Biotoptypenkartierung nach Brandenburgischem Kartierschlüssel durchgeführt. Bezüglich der Fauna liegen keine gesonderten Untersuchungen vor. Der Wert des Plangebietes für die Fauna wird aus den Biotoptypen und Einzelbeobachtungen abgeleitet. Zusätzlich wurde das Informationsangebot des Landwirtschafts- und Umweltinformationssystems Brandenburg (LUIS-BB) zu naturschutzfachlichen Informationen genutzt.

Zum Schutz von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde der

Lärminderungsplan sowie der Luftreinhalteplan Entwurf (Stand 2006) der Stadt Frankfurt herangezogen.

### 5.5.3. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Informationen zu den zu untersuchenden Schutzgütern wurden dem Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder), dem Entwurf des Luftreinhalteplanes der Stadt, der Begründung zum Bebauungsplan sowie dem vorliegenden Grünordnungsplan Stand Juni 2005 entnommen. Örtliche Messungen/ Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle (insbesondere die Schutzgüter Klima, Luftqualität, Lärm und sonstige Emissionen sowie Boden und Wasserhaushalt und Tiere) liegen nicht vor. Deren genaue Erhebung würde bedingt durch den innerstädtischen Standort einen unangemessen hohen Aufwand bei der Erfassung bedeuten und die Ergebnisse würden von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

### 5.5.4. Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sind vor allem dann einzusetzen, wenn es Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt besonders in Hinblick auf *unvorhergesehene* erhebliche Umweltauswirkungen. Die in diesem Fall nicht zu erwarten sind.

Zur Kontrolle des *Erfolgs* der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens von Seiten der Aufsicht führenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen zum ersten Mal 3 Jahre nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahme(n) in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden ( die 3 Jahre ergeben sich aus dem üblichen Zeitraum der Fertigstellungs- (1 Jahr) und Entwicklungspflege (2 Jahre) für Außenanlagen); eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren 3 Jahren erfolgen.

Die Überwachung erfolgt durch die Stadtverwaltung der Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat II Amt 61 (Bauamt) und Amt 66 (Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen) in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten (Amt 39), hier der Unteren Naturschutzbehörde.

### 5.6. Kurzfassung

Das städtebauliche Konzept als Grundlage des Bebauungsplanes sieht im nördlichen Randbereich des Plangebietes eine Nutzung als Mischgebiet, ansonsten als Allgemeines Wohngebiet vor. Die jeweiligen Nutzungen sind den bestehenden Belastungen gemäß Trennungsgrundsatz und Lärminderungsplan so geordnet worden, dass die immissionsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnbebauung auf ein zulässiges Maß gemindert werden.

Durch die Nutzung von durch Gebäudeabriss frei gewordenen Bauflächen (Flächenrecycling) werden keine zusätzlichen Flächen und damit auch Schutzgüter in Anspruch genommen. Da die Eingriffe in der Vergangenheit erfolgten, damit vor der planerischen Entscheidung erfolgten, ist gemäß § 1a, Abs. 2 und 3 BauGB nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet dienen die getroffenen Festsetzungen (Lärmpegelbereiche, Verkehrsberuhigung, Baumpflanzungen, Stellplatz-, Fassaden-, Dachbegrünungen u.a.m.) unmittelbar der Verbesserung der Schutzgüter (Mensch, Boden, Kleinklima, Luft, Arten und Landschaftsbild) und damit des Wohnumfeldes der Anwohner und zukünftigen Bewohner des Planungsgebietes.

Beeinträchtigungen, die sich im

- Biotop- und Artenschutz durch Modernisierung / Sanierung der Gebäude (Verlust von Nischen für stark gefährdete bzw. vom Aussterben bedrohte Arten.
- Baumbestand durch notwendige Fällungen im Bereich geplanter baulicher Nutzungen ergeben, werden durch naturschutzrechtliche Regelungen ausgeglichen.

#### 5.7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Aufgrund der gesetzlichen Lage ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

**Beeinträchtigungen**, die sich im

- Biotop- und Artenschutz durch Modernisierung / Sanierung der Gebäude (Verlust von Nischen für stark gefährdete bzw. vom Aussterben bedrohte Arten.
- Baumbestand durch notwendige Fällungen im Bereich geplanter baulicher Nutzungen ergeben,

werden durch naturschutzrechtliche Regelungen ausgeglichen.

## 6. Planinhalt

### 6.1. Städtebauliches Konzept

#### 6.1.1. Bebauung und Nutzung

Das städtebauliche Konzept sieht vor, bestehende Baustrukturen aufzunehmen bzw. zu ergänzen und den Hangbereich, zwischen der Großen Müllroser und der Mixdorfer Straße, mit einer Einfamilienhausbebauung analog der Spremberger Straße zu bebauen. Nach Abriss der Plattenbauten soll die Lücke straßenbegleitend entlang der Großen Müllroser Straße im Wesentlichen analog der alten Bauflucht wieder geschlossen werden. (Baulinienfestsetzung s.u.) Statt der 6-geschossigen Plattenbauten in der Mixdorfer Straße wird eine 3 bis 5 geschossige Bebauung die Hausgruppe aus den 20er Jahren ergänzen. Ebenfalls eine weitestgehend geschlossene Bebauung mit festgesetzter Mindesthöhe soll im süd- westlichen Teil der Mixdorfer Straße eine Anpassung an die denkmalgeschützte Bebauung in der Tunnelstraße sichern. Die durch den Abriss des Plattenbaus in der Spremberger Straße entstehenden Lücken sollen durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser analog der vorhandenen Bebauung auf der Ostseite geschlossen werden. Im Bereich der Einmündung der Spremberger Straße in die Große Müllroser Straße wird die Bebauung etwas zurückgesetzt, um eine Gliederung der langen Straßenflucht zu schaffen und die Sicht für den Verkehr zu gewährleisten.

#### 6.1.2. Verkehrserschließung

In der Verkehrskonzeption für das gesamte Sanierungsgebiet wird davon ausgegangen, dass der westliche Teil des Tunnels zwischen Dresdener Platz und Bahnhof nach teilweisem Rückbau der darüber befindlichen Gleisanlage der DB AG für eine neue Straßenverbindung zwischen der Cottbuser Straße und dem Gebiet der Bahnanlagen südwestlich des Bahnhofes Frankfurt (Oder) genutzt werden kann. Dieses Gebiet soll nach Abriss der Bahnanlagen als innerstädtische Fläche für Handelseinrichtungen, Geschäfts- und Bürogebäude, Vergnügungsstätten usw. entwickelt werden. Die Erschließungsstraße für dieses Gebiet soll mit der Görlitzer Straße verbunden werden. Die Lübbener Straße binde in diese neue Erschließungsstraße als untergeordnete Straße ein. Eine Fortführung der Erschließungsstraße entsprechend o.g. Analyse bis zur Mixdorfer Straße wird bei vorliegender Bebauungsplanung nicht berücksichtigt. Der Tunnel wird weiterhin für den Kraft- Rad- und Fußgängerverkehr ge-

nutzt. Innerhalb des Plangebietes kommt es demzufolge nicht zu grundsätzlichen neuen Anforderungen an das Straßen- und Wegesystem.

Das derzeitige Straßennetz wird im Wesentlichen beibehalten. Nach Abriss der Plattenbauten und Wegfall der Parkplätze innerhalb des Abrissbereiches werden die Verkehrsflächen der Lübbener-, Mixdorfer- und Spremberger Straße neu gestaltet. Bei der Neubildung von Grundstücken und deren Bebauung mit Einfamilien- Doppel- oder Reihenhäusern sind die Stellplätze jeweils auf den eigenen Grundstücken anzuordnen, entfallen also im öffentlichen Straßenraum. *Straßenverkehr*

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurde folgende Gliederung der Verkehrsflächen zu Grunde gelegt:

**Lübbener Straße Nordbereich**

Mischverkehrsfläche ohne Bordunterteilung, markierter Fahrbereich 4,75m, Gesamtbreite 7m bis 8m.

Im Einmündungsbereich in die Görlitzer nur 7m breit

**Lübbener Straße Südbereich**

Bauplanung (Stand: November 2003 mit Ergänzungen vom März 2005) durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abwasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur Frankfurt (Oder) mbH für einen Neubau:

0,25m Rückenstütze, 1,75m Gehweg, 4,75m Straße 1,0m Schutzstreifen zur Mauer des Bahngeländes. Gesamtbreite einschließlich untergeordneter Konstruktionselemente 7,75m

**Görlitzer Straße**

Bestand bleibt erhalten: 2,20m Gehweg, 2,5m Pflanzbereich, 6m Straße, 2,30m Gehweg. Gesamtbreite 13m

**Mixdorfer Straße nördlich des WA 4:**

Bauplanung (Stand: November 2003 mit Ergänzungen vom März 2005) durch die Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abwasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur Frankfurt (Oder) mbH für einen Neubau:

1m Gehweg, 4,75m Straße, 1,75m Gehweg plus 0,25m Rückenstütze. Gesamtbreite einschließlich untergeordneter Konstruktionselemente 7,75m

**Mixdorfer Straße im Bereich der MI 15,16 und des WA 14:**

**Nördlich der Mischgebiete**

ist die Begrenzung zu den Bahnanlagen entsprechend der Flurstücksgrenzen. 0,5m Schutzstreifen, 3,5m Mischverkehrsfläche, >0,5m Schutzstreifen. Gesamtbreite einschließlich untergeordneter Konstruktionselemente 5m bis 6,5m.

**Zwischen MI 15 und 16:**

0,5m Randstreifen- 4,75mFahrbahn- 0,5m Randstreifen

**Südlich der MI 15 und 16:**

0,5m- 4,75m- 0,5m.

0,5m Randstreifen- 4,75mFahrbahn- 0,5m Randstreifen

Grundlage zur Bemessung des Wendehammers auf der Ostseite ist ein 3-achsiges Müllfahrzeug.

**Spremberger Straße zwischen WA 4 und WA 6 und 7:**

0,5m Schutzstreifen, 1,5m Gehweg, 4,75m Straße 0,5m Schutzstreifen. Gegenwärtig 4,5m breite Straße mit Hochbord. Bei Neubau Mischverkehrsfläche ohne Borde mit o.g. Unterteilung. Gesamtbreite einschließlich untergeordneter Konstruktionselemente 7,25m.

**Spremberger Straße zwischen den WA 5, 7, 9sowie 10 und 11:**

2,5m Gehweg, 4,75m Straße 2,5m Gehweg. Gegenwärtig 4,5m breite

Straße mit Hochbord, Gesamtbreite zwischen vorhandenen Grundstücksgrenzen ca.10m. Die bestehende Fläche bleibt als solche erhalten. Bei Neubau - Mischverkehrsfläche ohne Borde mit o.g. Unterteilung.

**Treppenanlage zwischen Spremberger Straße und Mixdorfer Straße:**  
1,0m Stützwandkonstruktion, 3,0m Treppenanlage, 1,0m Stützwandkonstruktion.

Die gegenwärtig vorhandene Treppenanlage an der Westseite des Plangebietes wird nicht festgesetzt.

In unmittelbarer Nähe (westlich der Plangebietsgrenze) befindet sich eine Wegeverbindung aus den 20er Jahren, die die Wegebeziehung zwischen Neuberesinchen und dem Zentrum von Altberesinchen sichert.

In Verlängerung der Spremberger Straße in nördliche Richtung wird eine kurze Wegeanbindung für Fußgänger zur Mixdorfer Straße gesichert. Ein behindertengerechter Ausbau wird aus Kostengründen an dieser Stelle nicht erfolgen können.

In Ost-, bzw. Westrichtung sind behindertengerechte Umfahrungen möglich.

Neu anzulegen ist ein Fußweg vom Tunnel in der Großen Müllroser Straße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum MI 9. Über die vorhandene Fußwegeverbindung zur Spremberger Straße und von dort über die neue Treppenanlage zur Mixdorfer Straße kann eine kurze fußläufige Verbindung vom Carhausplatz zum Zentrum von Altberesinchen entstehen.

*Fußwege und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*

Der Geh- Radweg zwischen WA10 und MI 15 wird unverändert gegenüber dem Bestand festgesetzt.

Die Linien des ÖPNV tangieren nordwestlich den Planbereich. Mit dem

*ÖPNV*

### 6.1.3. Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungsleitungen sind im derzeitigen öffentlichen Straßenraum vorhanden und funktionsfähig. Ein grundsätzlicher Neubau ist abgesehen von den Bereichen in denen der Plattenbau abgerissen wurde nicht erforderlich. Bei Grundstücksneubildungen im Bereich der WA 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14 und der MI 15 und 16 müssen die erforderlichen Hausanschlüsse und Leitungssysteme in der Spremberger- und Mixdorfer Straße neu geschaffen werden.

*Gesamtkonzept*

Die Fernwärmesatzung ist bei einer Neubebauung o.g. Teilgebiete zu beachten. Mit dem Wegfall der vorhandenen Plattenbauten entfällt das Fernheizsystem und die Leitungen innerhalb der Plattenbauten. Ein Ersatz für die Leitungen muss im öffentlichen Straßenraum geschaffen werden.

Für die Erschließung der Kindertagesstätte ist eine neue Fernheizleitung in der Spremberger Straße geplant.

Detaillierte Vorschläge zur Netzgestaltung wurden von der Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abwasserwirtschaft, Umwelttechnik und Infrastruktur Frankfurt (Oder) mbH erarbeitet und in einer Niederschrift vom 24.2.2005 dargestellt.

### 6.1.4. Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet ist keine Schule im Bestand vorhanden. Die Schulnetz-

*Schule*

planung sieht zur Nutzung für das Plangebiet folgende Schule vor:

Oberschule am Leipziger Platz  
Grundschule in der Leipziger Straße (Friedensschule) und dazu eine Filialschule in der Sabiniusstraße (abhängig von der Bevölkerungsentwicklung)  
Filialschule in der Kleinen Müllroser Straße)

Huttenschule in der Großen Müllroser Straße.

Südlich der Großen Müllroser Straße befindet sich, unmittelbar hinter der Von Hutten- Gesamtschule, der Freizeit-, Spiel- und Sportpark Neuberesinchen, der den Bedarf an Spiel- und Bewegungsraum auch für größere

*Kinderspielplätze*

Kinder im Planungsraum abdeckt. Gleichzeitig besteht ein Kinderspielplatz am Leipziger Platz. Planungsrechtlich vorbereitet ist für den Bedarf größerer Kinder weiterhin eine Spielfläche im Baufeld 1 des Sanierungsgebietes Altberesinchen, damit besteht ein Angebot unterschiedlicher Spielflächen in zumutbarer Entfernung vom Plangebiet.

Es ist deshalb keine Fläche für einen Kleinkinderspielplatz im Plangebiet festgesetzt.

Geplante öffentliche Fußwege, die abseits des Straßenverkehrs den Wohnbereich erschließen, haben mit ausreichend Ruhebänken versehen eine Aufenthaltsqualität auch für ältere Mitbürger. Der Aufenthaltsqualität des neuen Wohnquartiers dient weiterhin die abschnittsweise festgesetzte Begrünung der Vorgärten mit reich blühenden Kleinbäumen.

*Aufenthaltsqualität für Ältere im Freiraum??*

### 6.1.5. Freiflächenplanung

Mit der vorgeschlagenen Neugliederung werden die (derzeitig großen halböffentlichen) Außenanlagen parzelliert und einer individuellen Gartengestaltung zugeführt.

Die Kindertagesstätte einschließlich der Freifläche genießt Bestandschutz. Bei einer möglichen Aufgabe des Standortes können die Freiflächen den jeweiligen neuen Wohnungsbaugrundstücken zugeordnet werden.

Von der Großen Müllroser Straße (Tunnelbereich) parallel zum Bahndamm, am Kindergarten vorbei zur Mixdorfer und Lübbener Straße ist ein öffentlich nutzbarer Fußweg geplant. Neben den Fußwegen an der Spremberger Straße und dem Durchgang westlich des Plangebietes im Bereich der Bauten aus den 20er Jahren wird so ein Fußwegnetz ergänzt, das Neuberresinchen und den Stadionbereich mit dem Zentrum Altberesinchen und dem Bahnhofsbereich verbindet. Die Fußwege im Hangbereich müssen große Höhenunterschiede überwinden. Ein behindertengerechter Ausbau ist wegen des hohen baulichen Aufwands zu vertretbaren Kosten nicht realisierbar. Behindertengerecht ist der Gehweg an der Spremberger Straße zur Mixdorfer- und Lübbener Straße. Damit ist die Fußwegeverbindung von Neuberresinchen zum Bahnhofsbereich gesichert.

Straßenbegleitend werden kleinkronige Bäume in der Mixdorfer Straße (westlicher Abschnitt und nördlich des allgemeinen WA 14), an der Lübbener Straße (südlicher Abschnitt) und in der Spremberger Straße festgesetzt.

### 6.1.6. Sonstiges

Anwendung der Eingriffsregelung

*Eingriffsregelung*

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes waren alle Bauflächen des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB bebaubar.

Im Innenbereich nach § 34 BauGB ist die Eingriffsregelung gem. § 21 Abs. 2 BNatSchG nicht anzuwenden, da die Festsetzungen im Bebauungsplan die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die gem. § 34 BauGB möglich wären, nicht überschreitet.

FFH- Verträglichkeitsprüfung

*FFH- Verträglichkeit*

Europäische Schutzgebiete (Gebiete nach der Vogelschutz- Richtlinie VRL und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora- Fauna- Habitat- Richtlinie FFH-RL) einschließlich prioritäre Biotope (gem. BNatSchG § 10 Abs. 1 Pkt. 4) und prioritäre Arten (gem. BNatSchG § 10 Abs. 2 Pkt. 8) mit ihren Habitaten werden durch das Vorhaben nicht berührt oder beeinflusst. Damit ist eine Verträglichkeitsprüfung gem. BauGB § 1a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. BNatSchG § 34 Abs. 1 nicht erforderlich.

## 6.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1. Art der baulichen Nutzung

*Allgemeines Wohngebiet:*

*Begründung zu den Fest-*

Entsprechend der formulierten Sanierungsziele und der städtebaulichen Zielstellung wird der größte Bereich des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird zum einen in den Bestandsgebieten der Teilgebiete 3, 10, 12 und 13 die überwiegende Wohnnutzung gesichert, und für die Teilgebiete WA 4 bis 9, 11 und 14, nach dem Abriss aller Plattenbauten, die planungsrechtliche Grundlage für eine entsprechende Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen.

*setzungen der  
Planzeichnung*

Der im allgemeinen Wohngebiet vorhandene und zulässige Nutzungsmix nach §4 BauNVO (Baunutzungsverordnung), soll (bis auf Gartenbaubetriebe und Tankstellen), wie in großen Teilen des Sanierungsgebietes Altberesinchen bereits vorhanden, erhalten bleiben und gefördert werden.

*Mischgebiet:*

In den als MI1 und 2 festgesetzten Gebieten soll die vorhandene Mischung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesichert werden. Die Gebiete grenzen unmittelbar an die nördlich gelegenen Anlagen der Deutschen Bahn AG und sind durch Lärmimmissionen vorbelastet. Sie bilden damit gleichzeitig eine Pufferzone zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten.

Das MI 16 wird gegenwärtig zu großen Teilen als Parkplatz genutzt. Ein Bedarf an Stellplätzen wird, nach dem Abriss der Plattenbauten an dieser Stelle, nicht mehr in dem Umfang vorhanden sein. An diesem Standort können sich in Ergänzung des MI 15 Mischnutzungen entwickeln, die als Pufferzone den angrenzenden Bahnanlagen und den südlich gelegenen Wohngebieten dienen.

*In den allgemeinen Wohngebieten (WA) 3 bis 14 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.*

*Textfestsetzung  
1.1*

*Begründung:* Gartenbaubetriebe haben einen erhöhten Platzbedarf sowie spezielle Bodenansprüche. Die städtebauliche Zielstellung ist in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen unter anderem die Wiederherstellung der städtebaulichen Gestalt, auch hinsichtlich des Stadtgrundrisses und der Topographie. Die allgemeinen Nutzungsanforderungen von Gartenbaubetrieben könnten sich auf Grund der Topographie und der Bodenbeschaffenheit nicht ohne erhöhten Aufwand in dieser Lage entwickeln. Zudem stehen sie dem Entwicklungsziel des Sanierungsgebietes entgegen.

Tankstellen verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Das steht dem Ziel einer grundsätzlichen Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebietes grundsätzlich entgegen. Des Weiteren sind vor allem die Raumkanten zu den Haupteinfahrstraßen als geschlossene Bebauung zu realisieren, was durch die funktionellen Anforderungen einer Tankstelle an einen Standort nicht zu gewährleisten wäre.

*In den Mischgebieten (MI) 1, 2, 15, und 16 sind die nach § 6 Abs.2 Nr. 6, 7, 8 zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.*

*Textfestsetzung  
1.2*

*Begründung:* Gartenbaubetriebe und Tankstellen s. WA. Des Weiteren soll vor allem das vorhandene kleinteilige Gewerbe erhalten werden, denn das Flächenangebot der doch räumlich begrenzten MI ist für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht ausreichend. Da eine sichtbare Trennung zwischen Gewerbe und Wohnen in der relativ kleinen MI nicht vorhanden ist und eine Gliederung des MI städtebaulich nicht gewollt ist, werden ebenfalls Vergnügungsstätten nach §6 Abs. 2 Nr. 8 ausgeschlossen.

Die ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten werden in den MI ebenfalls ausgeschlossen. Derartige Nutzungen sollten vor allem den zentralen Bereichen des Sanierungsgebietes zwischen Dresdener Platz und Leipziger Straße, bzw. den Nachnutzungen des Gebäudebestandes der nördlich angrenzenden Bahnanlagen, vorbehalten bleiben.

### 6.2.2. Maß der baulichen Nutzung

**Grundflächenzahl:** Die GRZ wurde in den Mischgebieten mit 0,6 entsprechend Baunutzungsverordnung festgesetzt. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 sind zulässig. Damit ist der vorhandene Bestand im Wesentlichen gesichert. Vereinzelt können jedoch weitere Überschreitungen schon im Bestand vorhanden sein. Diese fallen unter den Bestandsschutz bzw. müssen bei baulichen Änderungen im konkreten Einzelfall über einen Antrag auf Befreiung geprüft werden.

*Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung*

Abweichend von der durch die Baunutzungsverordnung zulässigen maximalen Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird in den WA 3 und WA 11 eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das WA 3 wird mit dieser Festsetzung und der möglichen Überschreitung nach §19 Abs. 4 die städtebaulich hohe Quartierüberbauung auf relativ kleinen Grundstücken respektiert und im Sinne der Sanierungsziele gesichert. Im WA 11 soll durch einen relativ hohen Überbauungsgrad des Eckgrundstückes die Straßenecke der Großen Müllroser Straße zur Spremberger Straße städtebaulich betont werden. Das soll mit einer möglichen GRZ von 0,6 und der möglichen Überschreitung bis 0,8 gesichert werden.

In allen weiteren allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 nach BauNVO festgesetzt, die den gewünschten Entwicklungszielen einer geringen Grundstücksüberbauung und einer guten Durchgrünung dieses Innenbereiches gerecht wird. Überschreitungen nach §19 Abs. 4 sind zulässig.

Im Teilgebiet 2.1 ist eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das Gebiet kann vollständig mit einer Stellplatzanlage überbaut werden. Die Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse und städtebauliche Rahmenplanung für das Gebiet westlich des Bahnhofes sieht vor, das nördlich und östlich unmittelbar angrenzend eine mehrgeschossige Großgarage errichtet werden soll. Diese ist nur bei Einbeziehung des Teilgebietes 2.1 sinnvoll möglich. Die Errichtung einer kleinen Stellplatzanlage, beschränkt auf das Teilgebiet 2.1, finanziert von den Anliegern im Teilgebiet 1, 2 und 3 ist technisch möglich, aber gegenwärtig nicht realistisch. Das Teilgebiet kann jedoch auch unabhängig von außerhalb des Bebauungsplanes vorgesehenen Entwicklungen als ebenerdige Stellplatzanlage genutzt werden.

*GRZ*

**Zahl der Vollgeschosse:** Die Geschossfestsetzung sichert den Erhalt und die städtebauliche Wirkung der bestehenden Wohnbausubstanz in den historischen Quartieren in Form einer Mindest- und maximalen Geschossigkeit. Diese Festsetzung einer Mindestgeschossanzahl wurde vor allem für Straßenräume getroffen, die als Raumkante von städtebaulicher Bedeutung sind und deren Bebauung ein entsprechendes Gewicht erhalten soll.

*Anzahl der Vollgeschosse*

Bei der Geschossfestsetzung wurde generell ein möglicher Dachgeschossausbau als Vollgeschoss berücksichtigt.

Im WA 6, 7 und WA 10 wurde eine Mindestgeschossanzahl von 2 festgesetzt, um den Bau von „Bungalows“ auszuschließen. Diese würden städtebaulich, im Bezug zur vorhandenen Bebauung in der Spremberger Straße, dem angrenzenden Wohnungsbau aus den 20er Jahren und dem vorhandenen Straßenraum der Spremberger Straße, nicht den entsprechenden räumlichen Abschluss geben.

Im WA 14 und in den Mischgebieten 15 und 16 wurde keine Mindestgeschossanzahl festgesetzt, da sie nicht in dem Maße an der städtebaulichen Raumbildung beteiligt sind. Der Bau von Bungalows ist hier möglich.

**Traufhöhe:** Die Traufhöhenfestsetzungen wurden für Bereiche getroffen, die städtebaulich bedeutsame Raumkanten darstellen und daher eine Bebauung mit entsprechendem Gewicht erhalten sollen. Dabei ist im WA 4 die Traufhöhe der denkmalgeschützten Bebauung in der Tunnelstraße als Maßstab zu Grunde gelegt worden und im WA 8 und 9 der Bezug zu der westlich benachbarten Bebauung aus den 20iger Jahren in Vermittlung zu der östlich angrenzenden Bebauung der Großen Müllroser Straße erfolgt. Gerade die straßenbegleitende Bebauung entlang der Großen Müllroser

*Traufhöhe*

Straße stellt einen städtebaulichen Abschluss zwischen der relativ geschlossenen Bebauung des Sanierungsgebietes Altberesinchen und der unmittelbar gegenüber liegenden relativ offenen Bebauung des Neubaugebietes Neuberresinchen dar.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Gestaltungsabsicht wurde die Traufhöhe als Mindestmaß festgesetzt.

### 6.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

In den MI 1 und 2, den WA 3, 12 und 13 ist eine geschlossene Bauweise vorhanden, die auch zukünftig für diese Straßenräume (siehe auch Punkt 5.2.2) gesichert werden soll. Die geschlossene Raumkante soll nach Abriss vorhandener Bebauung und nachfolgendem Neubau erhalten bleiben. Die Baufensterausweisung im Gebiet 2.1 reicht nördlich, östlich und südlich bis an die Grundstücksgrenzen. Es ist keine Bauweise vorgegeben. Die in der Rahmenplanung zur Entwicklung der angrenzenden Bahnanlagen dargestellte Entwicklungsmöglichkeit einer größeren mehrgeschossigen Parkierungsanlage in Richtung Norden ist damit planerisch gesichert. Ebenso kann eine kleinere Anlage entstehen, die dann entsprechende Grenzabstände einzuhalten hat. Die östlich liegende Baugrenze grenzt an ein kommunales Grundstück, das in der Rahmenplanung Teil einer Erschließung darstellt und auf Grund seiner Größe und seines Zuschnittes einer anderweitigen Nutzung nicht zugeführt werden kann. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Übernahme der Abstandsflächen zukünftig gesichert werden kann.

*Für das allgemeine Wohngebiet WA 4 wird die abweichende Bauweise a<sub>1</sub> festgesetzt:* *Textfestsetzung 2.1*

*Es ist nur eine Hausgruppe mit max. 85m Gesamtlänge im Baufenster zulässig.*

*Ausnahmsweise sind innerhalb des Baufensters 2 Hausgruppen zulässig.*

Im Anschluss an die denkmalgeschützte Bebauung in der Tunnelstraße /Ecke Mixdorfer Straße soll eine weitestgehend geschlossene Bebauung entlang der südlichen Straßengrenze der Mixdorfer Straße gegenüber dem Quartier des WA 3 gesichert werden, die einen Abschluss zur nördlich und westlich angrenzenden Quartierbebauung und gleichzeitig einen Übergang zu der östlich und südlich angrenzenden offenen Bebauung darstellt.

Ausnahmsweise kann eine Teilung der Hausgruppe in 2 Abschnitte innerhalb des Baufensters zugelassen werden. Damit könnte entsprechend der städtebaulichen Zielstellung noch eine relativ geschlossene straßenbegleitende Bebauung gesichert werden. Die ausnahmsweise mögliche Öffnung spiegelt die nähere Umgebung wieder, in der die geschlossene Bauweise auf Grund von Straßeneinmündungen, Grundstückszufahrten usw. nicht durchgängig vorhanden ist und auch zukünftig nicht realisiert werden kann.

*Für die allgemeinen Wohngebiete WA 9 und WA 11 wird die abweichende Bauweise a<sub>2</sub> festgesetzt:* *Textfestsetzung 2.2*

*Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten. Davon abweichend ist an die nördlichen Grundstücksgrenzen mit seitlichem Grenzabstand heranzubauen.*

Nach Abriss der aus der Flucht zurückgesetzten Plattenbauten an der Großen Müllroser Straße wird für die Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet 8 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die WA 9 und 11 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die grundsätzlich die geschlossene Bauweise der angrenzenden Bebauung fortsetzt, jedoch zu den nördlich angrenzenden Wohngebieten WA 7 und WA 10 Grenzabstände erfordert

st

In den WA 5, 7 und 10 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Damit soll der Straßenraum entsprechend dem Charakter der vorhandenen Be-

bauung entwickelt werden.

In den WA 6 und 14 ist eine offene Bauweise festgesetzt, die Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässt.

Um die städtebaulichen Strukturen des Sanierungsgebietes und speziell die Straßenfluchten zu erhalten bzw. neu zu bilden wurden Baulinien festgesetzt.

Im MI 2 springt die Baulinie an der Ecke Tunnelstraße, Görlitzer Straße zurück. Die vorhandene Bebauung und Nutzung des Eckgrundstückes erfordert aus Belichtungs- und funktionellen Gründen diesen Rücksprung. Städtebaulich ist dieser Rücksprung in Fortführung der südlich angrenzenden zurückgesetzten Bebauung vertretbar und sinnvoll.

Im WA 3 werden die Baulinien entsprechend der vorhandenen Straßenfluchten festgesetzt. Die in der Realität vorhandene Unterbrechung der Bebauung im Bereich Mixdorfer Straße für die Zufahrt und Stellplatzanlage des Eckgrundstückes Tunnelstraße / Görlitzer Straße im Hofbereich wird mit den Festsetzungen nicht dauerhaft festgeschrieben. Städtebauliches Ziel ist eine geschlossene Quartierbebauung, die letztlich auch die Wohnverhältnisse verbessert, indem ein weitestgehend ruhiger Innenhofbereich entstehen kann. Die momentane Baulücke hat Bestandschutz. Eine zukünftige Bebauung könnte mit einer Durchfahrt im Erdgeschoss die Erschließung und die Stellplätze auch weiterhin sichern.

Die Baulinie im allgemeinen Wohngebiet 8 und 9 wurde 5m von der Verkehrsflächenbegrenzung zurückgesetzt um eine vorhandene Gasleitung zu erhalten und bei einer möglichen Bebauung mit Reihenhäusern eine Garagenzufahrt ohne Behinderung des Verkehrs in der Großen Müllroser Straße zu sichern. Die Rücksprünge der Baulinie im Einmündungsbereich der Spremberger Straße sind mit der Notwendigkeit von Sichtdreiecken für den fließenden Verkehr und einer städtebaulichen Markierung des Straßeneinmündungsbereiches begründet.

*In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sowie Nebenanlagen (§ 14 BauNVO), wenn es sich um Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BbgBO handelt, ausgeschlossen. Dies gilt nicht, wenn zwischen Garage, Carport oder Nebenanlage und öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 6,00m eingehalten wird.*

*Textfestsetzung  
3.1*

Begründung:

Die in Altberesinchen weitestgehend vorhandenen geschlossenen Straßenfronten als stadtgestalterisch prägendes Merkmal sollen in den Hauptstraßenzügen aufgenommen und fortgesetzt werden.

Die Festsetzung dient dem Ziel, die benannten Gebäude nicht in den wichtigsten öffentlich wirksamen Räumen, also zwischen Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen sondern zwischen den benachbarten Gebäuden oder im vorderen Hofbereich zu errichten.

Die Bereiche im Abstand bis 6m von der öffentlichen Verkehrsfläche sollen vorrangig der Erschließung und Freiflächengestaltung vorbehalten bleiben, dabei sind als Nebenanlagen nur solche ausgeschlossen, die Gebäude darstellen. Terrassen, Einhausungen für Abfalltonnen oder Ähnliches bleiben in diesem Bereich zulässig.

Von den öffentlichen Straßen aus soll die Wirkung eines stark durchgrüntes attraktiven Wohnumfeldes ausgehen, das gleichzeitig die Attraktivität des Gebietes erhöht.

#### 6.2.4. Verkehrsflächen

Der Straßenring Görlitzer Straße, Lübbener Straße und westlicher Bereich der Mixdorfer Straße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das bestehende Straßennetz des Sanierungsgebietes wird damit fortgesetzt. Dieser Straßenzug und die Große Müllroser Straße dienen der äußeren Erschließung des Plangebietes.

#### Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Baugebiet 2.1

*Begründung zu*

Da eine Unterbringung des prognostizierten Stellplatzbedarfes auf den Grundstücken nicht möglich ist und die Gebäude in großen Teilbereichen bereits im Bestand vorhanden sind, so dass die Einrichtung von Tiefgaragen nicht wirtschaftlich umsetzbar ist, wird im Bereich der Görlitzer/Lübbener Straße eine Fläche für die Errichtung einer Stellplatzanlage festgesetzt. Die Anlage kann in bis zu 4 Geschossen erfolgen. Die Festsetzung dieses besonderen Nutzungszwecks der Fläche - und damit der Ausschluss anderer Nutzungen erfolgt auf der Basis des § 9 Abs.1 Nr. 9 BauGB.

*den Festsetzungen der Planzeichnung*

Grundlage für die Standortwahl waren zum einen die Aussagen der Bestands- und Entwicklungspotentialanalyse und städtebaulichen Rahmenplanung für das Gebiet westlich des Bahnhofes und zum anderen der verkehrstechnisch günstigen Lage des Standortes und seiner für andere Nutzungen ungünstigen Rahmenbedingungen, in unmittelbarer Nähe zu den Bahnanlagen.

Es ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem Bauanker (Baulinie, Baugrenze) außerhalb der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Für den Bereich wurde eine GRZ von 1.0, sowie die maximale Vollgeschossanzahl und der besondere Nutzungszweck als Stellplatzanlage, festgesetzt. Besondere städtebauliche Gründe, die hier darin bestehen, dass ein akuter Mangel an Stellplätzen besteht, war Grundlage für diese Festsetzung. (§9Abs.1 Nr.9 BauGB)..

An die Görlitzer Straße schließt nördlich eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an. Sie dient der rückwärtigen Erschließung der Grundstücke der nördlichen Tunnelstraße, da die Gebäude von der Tunnelstraße aus keine Hausdurchfahrten besitzen. Dieser Bereich der Lübbener Straße ist Teil der Fußwegverbindung zwischen dem südöstlichen Teil des Plangebietes bzw. der Verbindung von Neuberresinchen über die Spremberger-Lübbener Straße zum Dresdner Platz und Bahnhof. Der Ausbau erfolgte als verkehrsberuhigte Zone, um einen gefahrlosen Aufenthalt für die im Gebiet wohnenden Kinder und Fußgänger zu sichern.

Die innere Erschließung der WA 5, 6, 7, 10 und 14 soll dem vorrangigen Entwicklungsziel als Wohnnutzung entsprechend, so weit wie möglich verkehrsberuhigt erfolgen. Damit soll die angestrebte Attraktivität der innenstadtnahen Wohnlage gesteigert werden.

Der Durchgangsverkehr von der Großen Müllroser Straße zur Tunnelstraße soll weitestgehend unterbunden, die Durchfahrt für Versorgungsfahrzeuge aber gesichert werden.

Zwischen der Spremberger Straße und der Lübbener Straße wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Gehweg festgesetzt. Diese Gehwegeverbindung wird gesichert, um kurze Fußwegeverbindungen innerhalb des Gesamtgebietes von Altberesinchen und zu den angrenzenden Stadtteilen zu sichern. Da durch den großen Höhenunterschied, der zwischen den beiden Straßen zu überwinden ist, für einen Radwege und behindertengerechten Ausbau ein finanzieller Aufwand entstehen würde, der unverhältnismäßig hoch wäre, ist in der Flächenfestsetzung ein derartiger Ausbau nicht berücksichtigt worden. Für Radfahrer und Rollstuhlfahrer sind die Möglichkeiten über die verkehrsberuhigten Erschließungsstraßen zu nutzen.

Der vorhandene Weg zwischen der Spremberger Straße und dem Weg vor der KITA wird als Geh- und Radweg festgesetzt. Die derzeitige Nutzung wird damit dauerhaft gesichert und stellt im Gesamtkonzept die konsequente Fortführung der Sicherung fußläufiger Verbindungen zwischen dem östlichen Bereich der Großen Müllroser Straße und dem Dresdener Platz dar.

*Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigte Bereiche sind der Straßengruppe Gemeindestraße - eigenständige Geh-/ Radwege - sind der Straßengruppe sonstige öffentliche Straßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung*

*Textfestsetzung  
4.1*

für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein  
Mit dieser Festsetzung wird die spätere Widmung gesichert. Der Aufwand  
in einem gesonderten Widmungsverfahren kann damit minimiert werden.

#### 6.2.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gehrechte auf privaten Grundstücken wurden festgesetzt, um die Realisierung kurzer Wegeverbindung zwischen städtebaulich wichtigen Bereichen zu ermöglichen. Die Dienstbarkeit in den allgemeinen Wohngebieten 13 und 14 ist erforderlich, um eine kurze fußläufige Verbindung zwischen dem Carthausplatz/ Tunnel und der Mixdorfer-,/ Lübbener- und rückwärtigen Tunnelstraße zum Dresdner Platz gewährleisten zu können.

*Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung*

Das Gehrecht im Mischgebiet 1 dient ebenfalls der vorgenannten Verbindung und einer prognostischen Verbindung vom Dresdner Platz zum Bahnsteigtunnel innerhalb des Bahnhofes.

*Die Fläche G1 mit anschließendem Durchgang auf dem Grundstück Große Müllroser Straße 77 (Flur 60, Flurstück 61/2) ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die lichte Höhe des Durchgangs darf 3m nicht unterschreiten.*

*Textfestsetzung 5.1*

Das auf der Fläche G1 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Begründung: Die geschlossene Bebauung in der Großen Müllroser Straße soll nicht durch einen Fußweg unterbrochen werden. Die erforderliche Größe (Decke außerhalb der Reichweite von Fußgängern) des Durchganges wird mit der Festsetzung geregelt.

Da der Bebauungsplan nur ein Nutzungsrecht vorbereitet und keine Herstellungsverpflichtung auslösen kann, wird die Festsetzung um eine Klarstellung ergänzt, die ihr die Herstellung und Unterhaltung der geplanten Wege einräumt.

Innerhalb der Fläche ABCDEA ist zwischen den Linien AE und BCD durchgängig eine 6m breite Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Gemeinde, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

*Textfestsetzung 5.2*

Da sowohl gegenwärtig die konkrete Lage des Fußgängertunnels zu den Bahnsteigen der DB AG noch nicht feststeht als auch die Nutzung der vorhandenen Freiterrasse durchaus variieren kann, soll die Festsetzung lediglich einen Korridor festsetzen, in dem das später grundbuchlich einzutragende Wegerecht verlaufen soll.

#### 6.2.6. Grünordnerische Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

*In den gekennzeichneten Teilstücken folgender Strassen ist bis 300 m<sup>2</sup> Baugrundstückfläche im Bereich der privaten Vorgärten ein kleinkroniger Baum (Hochstamm, Stammumfang mindestens 12-14 cm) je Grundstück im Abstand von 1,5 m zum öffentlichen Straßenraum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.*

*Textfestsetzung 6.1*

*Zur Betonung der städtebaulichen Unverwechselbarkeit der Strassen sind*

- *in der Lübbener Strasse Hahnensporn-Weißdorn (Crataegus crus – galli),*
- *in der westlichen Mixdorfer und der Spremberger Strasse rotblühenden Zierapfel (Malus ‚Hillieri‘) und*
- *in der östlichen Mixdorfer Strasse weißblühenden Zierapfel (Malus*

*Je weitere 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.*

*Bei allen weiteren Grundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.*

*Der Baumbestand wird angerechnet.*

Begründung: Mit der Pflanzung von Bäumen (klein-, oder mittelkronig) je Grundstück ab einer festgelegten Mindestgröße wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 (5) Satz 2 Nr. 1 BauGB) Rechnung getragen. So wirken die vielfältigen Möglichkeiten zum Sitzen, Ausruhen und Entspannen unter Bäumen sowie Schattenwurf, Luftfeuchteranreicherung, Wind- und Blickschutz durch Bäume den Belastungen des vegetativen Nervensystems entgegen. Blütezeiten, wechselnde Düfte, Farben lassen Bäume psychologisch anregend und beruhigend wirken. Bäume sind bedeutsame Gestaltungsmittel im Städtebau. Durch ihre unterschiedliche optische Raumwirksamkeit bieten sie vielfältige Möglichkeiten zur Gestaltung von Baugebieten und Straßen. Sie vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Bäume und Sträucher können die Qualität und Annahmefähigkeit wohnungs- und betriebsnaher Freiräume und Straßen wesentlich verbessern. Weiterhin tragen Gehölze zu einem hohen Verkehrswert von Immobilien bei, dies schlägt sich in erhöhten Grundstückspreisen für durchgrünte Wohn- und Gewerbezellen nieder. Gleichzeitig wird mit Grün geworben (Beispiel: Wohnpark, Gewerbepark). Gehölzpflanzungen fördern natürliche Bodenprozesse. Kronendächer geschlossener Gehölzbestände bewirken eine zeitlich verzögerte Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen lässt entlang von Teilstücken der Mixdorfer, der Spremberger und der Lübbener Straße Baumreihen auf privaten Vorgärten, den traditionellen Straßengestaltungselementen in Altberesinchen, entstehen. Die gestalterische Aufwertung der Straßen mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist die städtebauliche, stadtgestalterische Zielsetzung.

Die ausgewählten blütenreichen, kleinen Laubbäume (Weißdorn und Zierapfel) tragen zu einer attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes der neu entstehenden Wohnquartiere bei. Die Baumpflanzungen wirken sich außerdem positiv auf den Bodenhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Ortsbild aus.

In den MI1 und MI2, sowie dem WA 3 sind relativ kleine Grundstücke mit einem hohen Überbauungsgrad vorhanden. Erforderliche Baumpflanzungen können mit den Baumpflanzungen der folgenden Festsetzung 5.2 verrechnet werden. Sollte bei einzelnen Grundstücken auch diese Minimierung nicht möglich sein und städtebauliche Gründe es rechtfertigen, wird über einen Antrag auf Befreiung eine gesonderte Verfahrensweise geprüft.

*Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist mindestens ein kleinkroniger Baum (Stammumfang mindestens 12-14 cm) in eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe, mit bodenbedeckenden Stauden oder Sträuchern begrünt, zu pflanzen.*

Textfestsetzung  
6.2

Begründung: Die Festsetzung von Baumpflanzungen je Kfz-Stellplatz dient zur Milderung des extremen Standortklimas (Beschattung der abgestellten Pkw und der befestigten Flächen, Verdunstungskühle und Staubbinderung der Vegetation), der gestalterischen Einbindung der Stellplätze in die Freiflächengestaltung und der Sicherung eines Mindestbaumbestandes im Gebiet.

Die Größe und die Bepflanzung der Baumscheibe entsprechen den anerkannten Regeln der Technik und stellen das Mindestmaß für die Gestaltung von Lebensraum für Bäume dar.

*Die Außenwandflächen von Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze sind mit rankenden und/ oder klimmenden Pflanzen zu begrünen. Je 5 m Außenwandlänge ist eine Pflanze zu pflanzen.*

Textfestsetzung  
6.3

Begründung: Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des städtischen Extremklimas bei. Dies wird wie bei anderen Pflanzen auch durch dämpfende Einflüsse des Laubwerks auf Temperaturextreme, durch An-

reicherung der Luft mit Wasserdampf und durch die Filterwirkung der Blätter erzeugt. Der Vorteil der Fassadenbegrünung liegt gegenüber flächigen Gehölzpflanzungen im geringen Platzbedarf, der eine Begrünung auch unter ungünstigen Bedingungen ermöglicht.

Durch ausgleichende Wirkung trägt Fassadenbegrünung zum Wohlbefinden, zur Behaglichkeit und Aufenthaltsqualität in Räumen bei, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Mit der Fassadenbegrünung können gestalterische Merkmale von Gebäuden betont werden. Offensichtliche Gestaltungsgegensätze können gemildert werden. Fassadenbegrünungen tragen wesentlich zu unverwechselbaren Baustrukturen bei. Sie erlauben vielfältige Naturerlebnisse in unmittelbarer Wohnungsnähe. Von der Begrünung ausgeschlossen sind Garagen, die im Wohngebäude integriert sind.

*Dachflächen neu errichteter Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung, Garagen als selbständige Gebäude und überdachte Stellplätze mit einer Neigung von weniger als 15 ° und mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, ausgenommen technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.* Textfestsetzung  
6.4

Begründung: Je nach Speicherkapazität der Substrate einer Dachbegrünung kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgeleitet werden. Die extremen Abflussbeiwerte unbegrünter Dächer werden vermindert und bei der angestrebten flächenhaften Anwendung auf Nebengebäuden, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung kann in den teilweise extrem versiegelten Bereichen des Planungsgebietes auch die öffentliche Kanalisation entlastet werden. Durch Dachbegrünungen verbessern sich die kleinräumigen Strahlungsverhältnisse und wirken der sommerlichen Aufheizung des Plangebietes entgegen. Grüne Dächer wirken als Staubfilter und mit ihrer Wasserspeicherkapazität klimaausgleichend.

*Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Pkw-Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Materialien, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)* Textfestsetzung  
6.5

Begründung: Bodenversiegelungen, damit ist die Verdichtung offenen, natürlichen Bodens einschließlich seiner Abdeckung mit undurchlässigen Baumaterialien gemeint, wirken in vielfältiger Weise negativ auf den Naturhaushalt ein. Insbesondere haben sich als Folge großflächiger Versiegelungen erhebliche Verschlechterungen des Stadtklimas und des Wasserhaushaltes ergeben. Allein die Bewältigung der Folgen der Versiegelung, der Anfall riesiger Mengen Regenwassers, stellt die Stadt Frankfurt (Oder) vor große Probleme und erfordert den Einsatz erheblicher Geldbeträge. Zur Stabilisierung, wenn nicht gar der Reduzierung der Regenwasserabflüsse ist es erforderlich den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu reduzieren.

### 6.2.7. Immissionsschutz

Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Im Lärminderungsplan der Stadt wurden die Belastungspegel in Abhängigkeit von der Mitte der 90er Jahre vorhandenen Bebauung festgelegt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen, entgegen dem damaligen Bestand, eine offene Bebauung im Bereich der WA 5, 6, 7, 10 und 14 zu. Im WA 4 ist eine wesentlich niedrigere Bebauung als die der ehemaligen Plattenbauten festgesetzt. In Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz wird empfohlen die Werte des o.g. Planes um 5 dB(A) höher anzusetzen. Die Lärmpegelbereiche wurden auf dieser höheren Basis festgesetzt.

Die 2005 tatsächlich vorhandenen Belastungspegel liegen nicht vor.

*Im Plangebiet hat zum Schutz vor Verkehrslärm die Errichtung bzw. Sanierung von Gebäuden mit Wohnungen und Arbeitsplätzen in ihrer Aus-* Begründung zu  
den Fest-  
setzungen der  
Planzeichnung  
  
Textfestsetzung  
7.1

richtung, Konstruktion und Beschaffenheit so zu erfolgen, dass die Außenbauteile der zu schützenden Räume das erforderliche Schalldämmmaß gem. Tabelle 8, 9 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen. Bei der Berechnung ist von folgenden Lärmpegelbereichen nach Tabelle 8 der DIN 4109 auszugehen:

Bereich	Lärmpegelbereich
Dresdner Platz (alle Gebäudeseiten)	IV
Tunnelstraße zwischen Dresdner Platz und Görlitzer Straße (Ost- und Westseiten der Gebäude)	III
Tunnelstraße zwischen Görlitzer Straße und Mixdorfer Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	II
Görlitzer Straße Straßenseiten und Nordseiten der Gebäude (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	III
Lübbener Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen)	IV
Mixdorfer Straße (Innenhofbereich keine Festsetzungen) bis 20m vor Einmündungsbereich Lübbener Straße	II
Mixdorfer Straße Einmündungsbereich Lübbener Straße bis Spremberger Straße	III
Mixdorfer Straße Mischgebiet 15	IV
Mixdorfer Straße Mischgebiet 16 Nord- und Ostseiten	V
Mixdorfer Straße Mischgebiet 16 Süd- und Westseite	IV
Allgemeines Wohngebiet 14 verlängerte Mixdorfer Straße alle Gebäudeseiten im 15m-Bereich von der östlichen Plan- gebietsgrenze in Richtung Westen	V
Anschließend an diesen Bereich bis 70m in Richtung Westen	IV
Anschließend an diesen Bereich in Richtung Westen	III
Spremberger Straße	III
Innenbereich westliche der Spremberger Straße	III
Große Müllroser Straße 56 bis 63 Straßenseite	III
Große Müllroser Straße 56 bis 63 Nordseite der Gebäude	II
Große Müllroser Straße 64 bis 67 (Süd und Nordseiten der Gebäude)	III
Große Müllroser Straße 68 bis 75 (Süd und Nordseiten der Gebäude)	IV
Große Müllroser Straße 76bis zum Tunnel (Süd und Nord- seiten der Gebäude)	V

Begründung: Die Lärmbelastungen im Plangebiet sind erheblich. Durch die Lärmbelastung der Deutschen Bahn ist kein Unterschied zwischen Tag- und Nachtwerten vorhanden. Ab einem Lärmpegelbereich IV sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sollte es zu einem Rückbau der Anlagen der Deutschen Bahn und damit zu einer wesentlichen Verringerung der Belastung kommen, sind spezielle Lärmmessungen durchzuführen, um die Schutzmaßnahmen den veränderten Bedingungen anpassen zu können. Die Festsetzung aktiven Schallschutzes ist aufgrund der räumlichen und städtebaulichen Situation nicht sinnvoll erreichbar, da die Anordnung von Schallschutzwänden an der Grenze zum Bahngelände nicht effektiv ist. Die Lärmquellen liegen von der Gebietesgrenze zu weit weg, so dass eine sehr hohe Schallschutzwand erforderlich wäre, die aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht akzeptabel ist.

Damit ist die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen, in Bezug auf die Immissionsbelastungen durch die vorhandenen Bahnanlagen, das geeignete Mittel zum Schutz vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden verschiedene Schallpegelbereiche zu Grunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Mit der Festsetzung der

Lärmpegelbereiche für spezielle Straßen und Straßenabschnitte wird die Grundlage zur Bestimmung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, unterschieden nach Schallpegelbereichen und Raumnutzungen, geschaffen, die in der Tabelle 10 der DIN 4109 1989-11 Schallschutz im Hochbau aufgezeigt werden. Damit ist je nach Nutzung eine eindeutige Anforderung an den baulichen Schallschutz festgesetzt. Straßenbegleitend zur Großen Müllroser Straße wurde sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus Gründen des Immissionsschutzes eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzung kann in den rückwärtigen Bereichen der Großen Müllroser Straße eine erhebliche Verringerung der Schallpegel durch den Straßenverkehrslärm erreicht werden.

#### **6.2.8. Örtliche Bauvorschrift nach § 9 Abs.4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs.1 Nr.1 sowie Abs.9 Nr.1 der Brandenburgischen Bauordnung**

*In den allgemeinen Wohngebieten WA 4 (zur Mixdorfer Straße), WA 5 bis 9 und WA 10,11 und 14 sind straßenseitige Einfriedungen im Bereich von privaten Vorgärten nur als geschnittene Hecken, bis zu einer Höhe von 1,0m zulässig.* Textfestsetzung  
8.1

Mit dieser Festsetzung soll der Bau massiver Einfriedungen (Mauern, Zaunanlagen usw.) ausgeschlossen werden. Die städtebauliche Zielstellung einer offenen durchgrünzten Wohnanlage in den benannten Teilgebieten könnte sonst nicht gesichert werden.

*Auf dem Grundstück Görlitzer Straße – Flur:61, Flurstück 64 – darf an die östliche Baugrenze bis zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe unterschritten wird.* Textfestsetzung  
8.2

Mit der Festsetzung soll gesichert werden, dass die städtebauliche Eigenart der mehrgeschossigen Quartierbebauung im näheren Umfeld bis an die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche fortgesetzt werden kann. Dabei soll die Giebelseite die Möglichkeit zur Einordnung von Fenstern erhalten. Auf Grund der festgesetzten Nutzung einer Stellplatzanlage, auf der der Giebelseite gegenüberliegenden Fläche, gibt es keine Nutzungseinschränkung für dieses Grundstück hinsichtlich fehlender Belichtungsmöglichkeiten. Die Ausnutzung der Festsetzungen und die mögliche Verringerung der geforderten Abstandsflächen liegt vorrangig im öffentlichen Interesse zur Herstellung der städtebaulichen Struktur im Sanierungsgebiet.

#### **6.2.9. Hinweise ohne Festsetzungscharakter**

*In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser der Dachentwässerung von Gebäuden aller Art sowie die Flächenentwässerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen nicht in die Kanalisation eingeleitet, sondern über geeignete Maßnahmen dem Grundwasser bzw. der Verdunstung zugeführt werden kann oder die Wiedernutzung als Brauchwasser möglich ist.* Hinweis 9.1

*Begründung:* Die Regenwasserentsorgung ist für das Plangebiet zwar möglich, aber in der gesamten Stadt nicht unproblematisch. Bei Abriss der Plattenbauten, die gegenwärtig an das Regenwassernetz angeschlossen sind, kann es zu einer Entlastung kommen. Bei einer kleinteiligen Neubebauung können o.g. Hinweise berücksichtigt werden und damit kommt es zu weiteren Entlastungen des Netzes.

*Im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt(Oder) sind keine Altlasten registriert* Hinweis 9.2

*Lokale Kontaminationen sind im Plangebiet nicht völlig auszuschließen. Bei einer Bebauung in den Bereichen, die unmittelbar an das Bahngelände angrenzen, ist vorab zu prüfen, in wieweit bekannte Schadstoffkontaminationen vom Bahngelände in den Geltungsbereich des Plangebietes eingedrungen sind.*

Begründung:

Die Hinweise sollen den zukünftigen Nutzern anzeigen, dass eventuell noch geringfügige Belastungen bestehen können und die entsprechende Berücksichtigung finden. Siehe auch Punkt 2.9.2.

Im Bereich des unmittelbar angrenzenden Bahngeländes wurden Schadstoffkontaminationen festgestellt. Es ist zu vermuten, dass durch Schichtenwasser diese Schadstoffe in das Plangebiet eingespült werden könnten. Konkrete Untersuchungsergebnisse dazu liegen nicht vor. Bei Baumaßnahmen in diesen Grenzbereichen könnte solche Untersuchungen erforderlich werden.

*Zur Stabilisierung der Bestände von Mauerseglern und Fledermausarten werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:* Hinweis 9.3

- *Je angefangene 10 m Fassadenlänge saniertes Gebäude oder Neubau*

*3 Mauerseglernisthilfen in Gruppen am Gebäude anbringen*

- *Je saniertes Gebäude oder Neubau mindestens 2 Fledermauskästen am Gebäude befestigen.*

Begründung: Durch den großflächigen Abriss von Plattenbauten und die Sanierung von Altbausubstanz gehen Brut- und Schlafplätze von stadtypischen geschützten Tierarten wie z.B. Fledermäusen und Mauerseglern verloren, ohne den Verlust an dieser Stelle quantifizieren zu können.

Ein entsprechender Ausgleich der verloren gegangenen Brut-, Nist- und Lebensstätten von Mauerseglern und Fledermäusen erfolgte zwar bereits im Zusammenhang mit der Abrissgenehmigung der Geschossplattenbauten, trotzdem wird darüber hinaus als Ausgleich für den Verlust an Lebensstätten empfohlen, Nisthilfen für die typischen Vertreter der städtischen Umwelt in die neuen Gebäude zu integrieren. So könnten auf freiwilliger Basis zur Stabilisierung der Bestände entsprechende Mauerseglernisthilfen bzw. Fledermauskästen angebracht werden.

*Das Plangebiet liegt u.a. im Bereich der*

*Hinweis 9.4*

- *„Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altberesinchen“ – s. Amtsblatt Nr. 5 vom 27.3.2002 (Satzung rückwirkend zum 27.4.1993 in Kraft gesetzt)*
- *Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004 – s. Amtsblatt Nr. 1/2005 vom 26.01.2005*
- *die allgemeinen Wohngebiete 4 bis 7, 11 und 14 liegen im Geltungsbereich der „Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22.06.2004, siehe Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004*

Begründung:

Hiermit soll im Umgang mit der Planung ein Hinweis auf weitere rechtskräftige Satzungen gegeben werden.

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

*Im Plangebiet ist die aktuell gültige Baumschutzsatzung bzw. –verordnung zu beachten.* Hinweis 9.5

Zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im

Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung - BbgBaumSchV) vom 29. Juni 2004.

Die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) – BaumSchVOFF- ist zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des BP noch nicht rechtswirksam.

*Im Bebauungsplangebiet werden Bodendenkmale begründet vermutet.*

*Hinweis 9.6*

Durch den Hinweis auf dem Bebauungsplan wird auf die Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Bodendenkmalen im Plangebiet hingewiesen, so dass der Vollzug des Denkmalschutzgesetzes in der Phase der Realisierung von Bauvorhaben gewährleistet wird. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen der Objektplanung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu berücksichtigen

## **7. Beteiligungen**

Für das Plangebiet liegt ein Aufstellungsbeschluss vom 14.12.1995 vor. Auf der Basis dieses Beschlusses wurde der Entwurf ausgearbeitet, der am 16.12.1999 beschlossen wurde. Nach Auslegung des Entwurfes erfolgte der Satzungsbeschluss am 28.09.2000.

Die Satzung wurde bei der oberen Verwaltungsbehörde eingereicht, jedoch vor der Genehmigung zurückgezogen.

Mit der Fortschreibung des Stadtumbaukonzeptes (Abriss der Plattenbauten) waren neue Ausgangsbedingungen für diesen Bereich geschaffen worden.

Der darauf aufbauende Entwurf wurde durch die StVV am 01.09.2005 beschlossen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit hatten die Grundstückseigentümer der Abrissflächen (Wowi und Wohnbau) in ihren Stellungnahmen jedoch in Teilbereichen veränderte Entwicklungsabsichten dargestellt. Gemeinsame Gespräche wurden nach dem Abriss im Februar geführt und der Entwurf in Teilen geändert. Mit der zeitlichen Verzögerung ist die Übergangsfrist für bereits begonnene BP, die ohne einen Umweltbericht zur Satzung geführt werden können verstrichen. Aus diesem Grunde erfolgte ein erneuter Einstieg ins Verfahren, so dass der Entwurf einschließlich Umweltbericht den Stadtverordneten zum Beschluss vorgelegt wurde und eine erneute Beteiligung nach §3 Abs.2 erfolgte.

Nach der Auslage des Entwurfes wurden noch Änderungen erforderlich, deren Einarbeitungsgrundlage im Folgenden dargestellt wird:

Auf der Planzeichnung wurden unter dem Punkt 9 Hinweise die Nr. 9.4 vervollständigt, die Nr. 9.5 ergänzt und die Nr. 9.6 neu hinzugefügt. Die Punkte 9.4 und 9.5 waren auf dem Planexemplar versehentlich nicht mit abgedruckt worden, jedoch waren sie Bestandteil des gesondert ausgedruckten Teiles B der textlichen Festsetzungen und der Begründung. Es handelt um hierbei um eine redaktionelle Klarstellung ohne materiellen Änderungsgehalt. Eine erneute Beteiligung war demnach nicht erforderlich. Der Hinweis Nr. 9.6 wurde auf Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum- Abt. Bodendenkmalpflege im Rahmen der Beteiligung der TÖB ergänzt, siehe auch Punkt 7.2. Eine erneute Beteiligung ist auf Grund der Ergänzung dieses Hinweises nicht erforderlich.

### **7.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB**

Eine frühe Bürgerbeteiligung erfolgte vom 25.01.1996 - 26.02.1996

Die Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 07.02.2000 - 07.03.2000

Mit dem durch die StVV am 01.09.2005 beschlossenen Entwurf wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Entwurf zum BP lag in der Zeit vom 29.09.2005 bis 28.10.2005 öffentlich aus. Auf Grund der eingegangenen Äußerungen durch die Wowi und die Wohnbau wurden nach dem Abriss der Plattenbauten im Februar 2006 erneut intensive Gespräche hinsichtlich einer zukünftigen städtebaulichen Entwicklung dieser Flächen geführt. Im Ergebnis wurden Änderungen hinsichtlich der Ge-

schossanzahl an der Großen Müllroser Straße und eine Modifizierung der festgesetzten Bauweise innerhalb der Baugebiete WA 4, WA 9 und WA 11 vorgenommen.

Obwohl diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührten, wurde, auf Grund der Verfristung der Überleitungsvorschriften zur BauGB-Novelle aus dem Jahr 2004, erneut die Öffentlichkeit in Form der Auslegung des Entwurfes vom 09.11.2006 bis 08.12.2006 beteiligt. Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten nicht.

## **7.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB**

Die TÖB wurden mit Schreiben vom 26.10.2006 um Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom Juli 2006 gebeten. Gegebene Hinweise wurden zum Teil in die Begründung aufgenommen.

Durch die DB Services Immobilien GmbH wurden allgemeine Hinweise zur Bebauung bzw. Bewirtschaftung von Grundstücken an Bahnanlagen gegeben. Hierzu sind in weiterführenden Planungen gesonderte Abstimmungen mit der DBahn zu führen.

Durch Ver- und Entsorgungsunternehmen sind zum großen Teil ergänzende Hinweise zu ihrem Leitungsbestand und dessen Entwicklung im Zusammenhang mit der möglichen städtebaulichen Entwicklung des Standortes gegeben worden. Des Weiteren wurden durch die Unternehmen vor allem Hinweise für die Phase der Bauausführung gegeben. Unter Punkt 8.6 sind dahingehend Ergänzungen und Hinweise erfolgt. Eine Änderung des Planes erfolgte nicht.

Durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum- Abt. Bodendenkmalpflege wurde darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Bodendenkmäler bekannt bzw. aufgrund der topografischen Situation Bodendenkmäler begründet vermutet werden. Ein entsprechender Hinweis ist im Teil B textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Punkt 9.6 aufgenommen worden.

Die WoWi brachte im Zusammenhang mit beabsichtigten Vermarktungsinteressen Änderungsvorschläge ein, denen aus städtebaulicher Sicht nicht gefolgt werden konnte.

Aus der Beteiligung der TÖB entstanden keine Planänderungen, lediglich Ergänzungen in der Begründung und die Ergänzung eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen.

## **8. Maßnahmen zur Planverwirklichung**

### **8.1. Bebauung**

In den Mischgebieten 1 und 2 und in den allgemeinen Wohngebieten 12 und 13 ist davon auszugehen, dass Neubauten als Ersatz für bestehende Bauten entstehen. Ergänzungen im allgemeinen Wohngebiet 3 entstehen innerhalb bestehender Grundstücke in Fortführung der vorhandenen Bebauung.

Als Voraussetzung zur Vermarktung der Flächen nach Abriss der Plattenbauten entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Neuordnung der Grundstücke erforderlich.

Sollte es nach dem Abriss nicht zeitnah zu einer Neubebauung kommen, so wird empfohlen die Flächen einzuebnen und Gräser anzusäen. Die Flächen sollten dann regelmäßig gemäht werden. In Absprache mit dem Grundstücksbesitzer und der Stadt wäre eine vorübergehende Nutzung der Flächen als Gartenland möglich, was auch die Pflanzung von Obstgehölzen beinhaltet.

### **8.2. Grundstücksneuordnung**

Für die Grundstücksneuordnung im Bereich der WA 4 bis 9 und WA14 wird empfohlen im Rahmen des Stadtumbaus ein Bodenordnungsverfahren

durchzuführen, dazu sind im weiteren Verfahrensverlauf Gespräche mit den berührten Wohnungsunternehmen zu führen.

Durch Erwerb, Umwidmung oder Umlegung bzw. durch die Zuordnung von Grundstücken oder Teilgrundstücken zum kommunalen Eigentum sind

- a) Zur Vervollständigung der kommunalen Verkehrsfläche Lübbenaauer Straße / Mixdorfer Straße ,sind aus der Flur 61 anteilig die Flurstücke Nr. 73, 74, 75, 125, 77 aus Privateigentum, 79 und 80 von der WohnBau und 125 von der GSW zu erwerben. Aus der Flur 60 sind anteilig die Flurstücke 100, 113, 98 und 116 von der WOWI und 99 von der WohnBau zu erwerben.
  - b) Zur Herstellung der Gehwegverbindung nördlich des WA 5 ist aus der Flur 60 ein Teilflurstücke aus dem Flurstück Nr. 100 aus dem Eigentum der Wowi GmbH als Verkehrsfläche / komm. Eigentum zu erwerben.
  - c) Zum Ausbau der Spremberger Straße sind aus der Flur 60 anteilig die Flurstücke 98, 99, und 100 zu erwerben
  - d) Zum Ausbau der Mixdorfer Straße im westlichen Bereich sind aus der Flur 60 anteilig die Flurstücke 148 und 150 von der GSW und 138 von Privat zu erwerben. Die Flurstücke 129, 135, 136, 151, 153, 155, 157, 158, 147 151, und 51 sind in städtischem Eigentum.
- Für die Herstellung der Stellplatzanlage wird die Zusammenlegung von Flurstücken erforderlich.  
Flur 61 Görlitzer Straße Flurstücke / Teilflurstücke Nr. 66, 67/1 (privat), und 4, 67/2, 65 (Stadt,

### **8.3. Dienstbarkeiten**

Im Rahmen der Sanierung sind über Ordnungsmaßnahmen zu verwirklichen:

- a) die Planung und Ausgestaltung der mit Gehrechten belasteten Flächen:
    - Flur 61 - Flurstück 53 und 167 teilweise im MI 1
  - b) die Planung und Ausgestaltung der mit Gehrechten belasteten Flächen:
    - Flur 60 - jeweils teilweise Flurstück 61/2, 57, 56, 138 im allgemeinen Wohngebiet 13 und 14)
- die Planung und Ausgestaltung der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen: Flur 60 jeweils teilweise Flurstücke 103, 104, 105 und 118.

### **8.4. Leitungsrechte**

In der Planzeichnung wurden nur die Versorgungsleitungen dargestellt, die außerhalb des öffentlichen Raumes liegen und der Versorgung verschiedener Grundstücke dienen. Mit der Darstellung als Planzeichen ohne Festsetzungscharakter soll informativ auf eventuell zu berücksichtigende Baubeschränkungen hingewiesen werden, bzw. das Erfordernis einer privatrechtlichen Regelung anzeigen.

Ob grundbuchrechtliche Sicherungen für diese Leitungen vereinbart sind, wurde im Planverfahren nicht geprüft. Entsprechend Einigungsvertrag und dessen Anlage, Kapitel V, Sachgebiet D, Abs.3 gelten Leitungsrechte für vorhandene Leitungen ohne grundbuchliche Sicherung bis zum Jahr 2010. Sollte es nicht zu einer Neuordnung des Leitungsbestandes durch die Versorger kommen, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entsprechende Leitungsrechte privatrechtlich vereinbart werden.

### **8.5. Straßenbau und Wege**

Erforderlich werden:

- a) Die Herstellung / Erneuerung der Lübbener Straße zwischen Görlitzer- und Mixdorfer Straße,
- b) Die Sanierung und anteilige Erneuerung der Mixdorfer Straße,
- c) Die Sanierung der Spremberger Straße

- d) Der Neubau der Fußwegeverbindung zwischen Spremberger- und Mixdorfer Straße einschließlich Stützmauern und Gestaltung der angrenzenden Freiflächen
- e) Der Ausbau des Wohnwegenetzes im Bereich der KITA
- f) Der Neubau des Fußweges zwischen dem Tunnel in der Müllroser Straße und der Mixdorfer Straße

## 8.6. Ver- und Entsorgung

Parallel zur Sanierung der v.g. Straßen ist die Erneuerung der technischen Infrastruktur für die Wasserversorgung anteilig und die Abwasserableitung im Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser in der Spremberger Straße und in der Mixdorfer- / Lübbener Straße erforderlich.

*Wasser, Abwasser, Regenwasser*

Im Planungsbereich erfolgt die Trinkwasserversorgung in 2 Druckzonen, d.h. es liegt ein Versorgungsdruck von 3,2-3,6 bar an. Wird für die Neubebauung ein größerer Versorgungsdruck benötigt (> 3 Geschosse) ist eine neue Trinkwasserleitung mit Anbindung an das höhere Drucksystem in der Großen Müllroser Straße zu verlegen. Alternativ können objekt-eigene Druckerhöhungsanlagen durch die zukünftigen Grundstückseigentümer betrieben werden. Eine Verbindung zwischen beiden Druckzonen ist nicht möglich. Dies ist insbesondere bei der erforderlichen Erschließung der Gebietsnummern 4-9 zu beachten. Für dieses Gebiet ist eine neue Erschließung der geplanten Grundstücke erforderlich. Die Anbindepunkte werden nach Vorlage der Bedarfswerte und der konkreten Baukonzeption festgelegt.

Die Erschließung ist durch einen Bauträger zu realisieren.

Für die Abwasserableitungen des Gebietes MI 16 ist unter Umständen die Einrichtung grundstückseigener Pumpwerke erforderlich. Die Bebauung der Gebiete 4 bis 9 erfolgt in der Hanglage. Zur Gewährleistung der Schmutzwasserableitung im freien Gefälle ist die Herstellung von Leitungssystemen in der Spremberger Straße erforderlich. Die Anbindung der Wohnhäuser an die Abwasserleitung Mixdorfer Straße ist aufgrund der Höhenlage nicht möglich. Für die Flächen WA 8 und WA 9 liegen bereits eine Schmutz- und Regenwasserleitung auf dem Grundstück. Diese ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.

Im Straßenbereich der Görlitzer Straße, Spremberger Straße und Große Müllroser Straße ist eine Regenwasserleitung vorhanden. Die Entwässerung im Trennsystem soll beibehalten werden.

Für die Gebiete WA 4-WA 9 ist eine separate Regenentwässerung mit Anbindung an den Regenwassersammler Spremberger Straße bzw. Große Müllroser Straße aufzubauen. Für die Flächen WA 8 und WA 9 liegt bereits eine Schmutz- und Regenwasserleitung auf dem Grundstück, das sollte bei der Bebauung berücksichtigt werden. |

Im Wohngebiet WA 13 und WA 14 ist die Anlage eines Gehweges geplant, in diesem Bereich liegt eine Regenwasserleitung der DB AG, welche bei entsprechenden Baumaßnahmen zu beachten ist.

Bei der Realisierung des Gehweges zwischen der Spremberger Straße und der Mixdorfer Straße sollte beachtet werden, dass die vorhandenen Abwasserleitungen in diesem Bereich liegen. Ansonsten sollten grundbuchrechtliche Regelungen getroffen werden.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen (Trinkwasser, Abwasser und Regenwasser) die im Zusammenhang mit der Neubebauung (außer Lückenschließungen) stehen, sind durch einen Bauträger zu realisieren.

Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten. Einem geringeren Abstand kann von Seiten des Versorgungsträgers nur zugestimmt werden, wenn Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgesehen werden. Diese sind mit dem Versorgungsträger in der Phase der Ausführungsplanung gesondert abzustimmen.

*Wasserwirtschaft*

Unabhängig von Landesmessstellen sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu berücksichtigen. Der Bestandsschutz ist in diesem Fall zu prüfen.

Um Überplanungen auszuschließen, ist beim Auffinden hydrologischer und hydrogeologischer Messstellen ohne Betreiberzuordnung das Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost, Fachbereich RO 5.2, Müllroser Chaussee 50 in 15236 Frankfurt(O) zu verständigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 115 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2004 (GVBl./14 S. 301) verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden.

Das heißt im Einzelnen, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen die notwendige Errichtung und der Betrieb von Messanlagen des Gewässerkundlichen Landesdienstes (Pegel, Abfluss-, Grundwasser- u.a. Messstellen) sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen nicht eingeschränkt werden darf.

Im WA 13 und 14 ist die Anlage eines Gehweges geplant. In diesem Bereich liegt eine Regenwasserleitung der DB AG, welche zu beachten ist.

*Stromversorgung*

Der Gehweg zwischen Spremberger Straße und Mixdorfer Straße sollte so angelegt werden, dass die vorhandenen Abwasserleitungen in diesem zu liegen kommen. Ansonsten sind diese grundbuchrechtlich zu Gunsten der FWA mbH zu sichern.

Zu Neuverlegungen der Leitungsanlagen wird es vor allem in den Gebieten kommen, in denen die fünfgeschossigen Plattenbauten bis zum Februar 2006 abgerissen werden. Hier ist der Leitungsbestand in die Plattenbauten integriert gewesen. Neue Kabelanschlüsse sind für dieses Quartier erst im Zusammenhang mit einer Neubebauung erforderlich und sollten in der Ausführungsplanung die grünordnerischen Festsetzungen, vor allem der straßenseitig begleitenden Bäume berücksichtigen. Sollten Neuverlegungen in den Bereichen der Mixdorfer und Spremberger Straße bereits früher erforderlich sein, sind hierfür Abstimmungen auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der beabsichtigten Straßenplanung mit dem Amt für Tief- Straßenbau- und Grünflächen zu führen.

*T- Com*

Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung einer Schachterlaubnis von den Stadtwerken erforderlich.

Weitestgehend liegen die aufgezeigten Leitungen innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Im Bereich der Lübbener Straße und der Mixdorfer Straße werden vorhandene und sich gegenwärtig bereits auf privaten Grundstücken befindende Leitungen nicht innerhalb der im BP festgesetzten Verkehrsflächen liegen. Bei Leitungsbeständen auf privaten Grundstücken sind entsprechende Grunddienstbarkeiten mit den Grundstückseigentümern zu vereinbaren.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.

Es ist erforderlich, dass vor der Bauausführung Informationen zur Lage vorhandener Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 21, eingeholt werden.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

## **9. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **9.1. Sicherung der Wohn- und Gewerbeentwicklung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Bestand und die Entwicklung des ansässigen Wohnens und Gewerbes.

Mit dem BP werden Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Übereinstimmung mit den Zielen des Sanierungsgebietes Altberesinchen geschaffen.

Die Festsetzung von rd. 774 m<sup>2</sup> Fläche für eine Stellplatzanlage, z.B. einer 4-gesch. automatischen Parkhausanlage in der Görlitzer Straße könnte 40 bis 50 PKW- Stellplätze entstehen lassen.

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes kann die geordnete, langfristige, stabile und integrierte städtebauliche Entwicklung des Plangebietes als Bestandteil von Altberesinchen gesichert werden.

Auf rd. 18500 m<sup>2</sup> Grundstücksflächen können ca.35 bis 45 neue Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung gebildet werden.

Im Rahmen der Neuordnung des Verkehrs sind für das Plangebiet die Erneuerung bzw. Sanierung und Ergänzung der Straßenverkehrsflächen wesentlich, einschließlich der Festsetzungen zu straßenbegleitenden Grün.

## **9.2. Schaffung von Baurecht**

Mit der Bebauungsplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Baurecht geschaffen.

Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur teilweisen Neuordnung und Arrondierung der bestehenden Wohn- und Mischgebiete geschaffen.

## **9.3. Sicherung einer störungsfreien Verkehrserschließung**

Durch die Neuordnung der Zweckbestimmung der Verkehrsflächen wird über die Görlitzer-, Lübbener- und westlichen Mixdorfer Straße die ungehinderte Anbindung an das Verkehrssystem des Sanierungsgebietes gesichert und durch die verkehrsberuhigten Bereiche werden störende Einflüsse auf das Wohnen zurückgedrängt.

## **9.4. Sicherung der Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen**

Mischgebiete wurden in den lärmvorbelaasteten Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Durch besondere Nutzungsbeschränkungen wurden Gewerbebetriebe ausgeschlossen, die das Wohnen über das Maß des bisher vorhandenen hinaus beeinträchtigen.

## **9.5. Sicherung der Entwicklung von Natur und Landschaft**

Aufgrund der bereits langen, seit dem 19.Jahrhundert, und intensiven baulichen Nutzung des Gebietes sind Eingriffe nur in wenigen Bereichen des Naturhaushaltes zu erwarten:

- Baumbestand durch notwendige Fällungen im Bereich geplanter baulicher Nutzungen,
- Artenschutz durch Verlust an Nischen für gebäudebewohnende Tierarten Durch Abriss oder Modernisierung von Gebäuden.

Neue Gebäude werden weitestgehend auf bisher bebauten oder versiegelten Flächen oder auf ehemaligen Ruinengrundstücken errichtet. Auf diesen unbefestigten, verdichteten und nicht mehr genutzten Flächen entwickelten sich artenarme städtische Ruderalfluren.

Die Anzahl der Nischen an den Plattenbauten und den alten Gebäuden war im Rahmen der Überarbeitung des Grünordnungsplanes nicht erfassbar. Da der Verlust von Nistgelegenheiten und Nischen ein erhebliches

Problem für die stadtgebundenen Tierarten ist, wird die Anbringung von Nisthilfen empfohlen.

Zu fällende Bäume werden gem. Baumschutzverordnung ausgeglichen.

Eine wesentliche Aufwertung erfährt das Schutzgut Ortsbild, Kleinklima, Wasserhaushalt und Biotopschutz durch die vorgesehene

- Neupflanzung von Bäumen in Teilbereichen der Lübbener, der Mixdorfer und der Spremberger Strasse,
- Begrünung von Stellplatzanlagen mit Bäumen,
- Fassadenbegrünung von Nebengebäuden und Garagen,
- Dachbegrünung von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Ausdehnung von mehr als 50 m<sup>2</sup>.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den dargestellten Maßnahmen der Grünordnung eine Erhöhung der Wohnqualität erreicht wird und im Rahmen der Möglichkeiten die Sicherung und Entwicklung der Naturgüter erfolgen wird.

## 10. Flächenbilanz und Kostenschätzung

### 10.1. Kostenschätzung

Lfd. Nr.	Maßnahme	Ansatz	Kosten-schätzung In €	Bemerkung
<b>1</b>	<b>Grundstückskauf für öffentliche Verkehrsflächen *</b>			
1.1	Von der Wohnungswirtschaft GmbH	10,00 €/ m <sup>2</sup> 522 m <sup>2</sup>	5.220	
1.2	Von der Wohnbau	10,00 €/ m <sup>2</sup> 231 m <sup>2</sup>	2.310	
1.3	Vom privat	10,00 €/ m <sup>2</sup> 633 m <sup>2</sup>	6.330	
1.4	Von der GSW	10,00 €/ m <sup>2</sup> 47 m <sup>2</sup>	470	
<b>2</b>	<b>Straßen und Wegebau einschließlich der vom Umbau betroffenen Leitungssysteme **</b>			
2.1	die Herstellung / Erneuerung der Lübbener Straße zwischen Görlitzer- und Mixdorfer Straße, sowie der westliche Abschnitt der Mixdorfer Straße	Kostenschätzung igf	260.000	
2.2	der Neubau des Fußweges zwischen Spremberger- und Mixdorfer Straße	Kostenschätzung igf	50.000	
2.3	Umverlegung Regenwasserkanal	Kostenschätzung igf	98.000	
<b>3.</b>	<b>Straßen und Wegebau im Zusammenhang mit der Neustrukturierung ohne Versorgungsleitungen (Finanzierung durch die Versorgungsbetriebe) ***</b>			
3.1	die Sanierung der Spremberger Straße und Mixdorfer Straße	150,00 €/ m <sup>2</sup> 2.700 m <sup>2</sup>	405.000	
3.2	Die Sanierung des östlichen Abschnittes der Mixdorfer Straße	130,00 €/ m <sup>2</sup> 1.700 m <sup>2</sup>	221.000	
3.3	Neubau des Fußweges mit Treppenanlage zwischen großer Müllroser Straße und KITA-	60,00€/ m <sup>2</sup> 1.500 m <sup>2</sup>	90.000	
<b>4.</b>	<b>Geschätzte Aufwendungen der Versorgungsbetriebe FWA und Stadtwerke ***</b>			

Lfd. Nr.	Maßnahme	Ansatz	Kosten-schätzung In €	Bemerkung
4.1	Erneuerung / Sanierung der technischen Infrastruktur im Bereich der abzureißenden Plattenbauten	600,00 €/ lfdm. 400m abzüglich der Kosten aus 2.3	142.000	

\* Die Kostenschätzung für den Grunderwerb erfolgt in Anlehnung an das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz. In einem gesonderten Bodenordnungsverfahren können andere vertraglichen Regelungen erfolgen, die von den geschätzten Kosten abweichen.

\*\* Bei der Kostenschätzung sind nur die Kosten für vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen erfasst, die durch den Straßenbau berührt werden. Leitungen, die durch die Baumaßnahme nicht berührt werden, sind nicht erfasst. Bei einer erforderlichen Sanierung dieser Leitungen sind die Kosten von den Versorgungsunternehmen zu tragen.

\*\*\* Bei der Kostenschätzung Pkt. 3 wurden Ver- und Entsorgungsleitungen nicht berücksichtigt. In Punkt 4 sind diese Investitionen grob geschätzt aufgeführt.

## 10.2. Flächenbilanz

Die Flächen wurden graphisch ermittelt. Sie weichen geringfügig von den Flächen der ALK ab. Bei der ALK ist mit einem Fehler von einigen % zu rechnen (Flächenangaben aus alten Unterzonen usw.)

	Flächenaufgliederung	Absolut (m <sup>2</sup> )	Absolut (m <sup>2</sup> )	Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent
1	Bauland			51822	85,01%
1.1	Reines Wohngebiet				
1.2	Allgemeines Wohngebiet		44204		72,51%
	WA 3	6787			
	WA 4	4021			
	WA 5	1252			
	WA 6	3972			
	WA 7	1919			
	WA 8	3783			
	WA 9	1375			
	WA 10	2827			
	WA11	1221			
	WA12	5330			
	WA13	3965			
	WA14	7752			
1.3	Mischgebiet		7618		12,50%
	MI1	2706			
	MI1.1	106			
	MI2	1028			
	MI 15	2112			
	MI 16	1666			
1.4	Kerngebiet				
1.5	Dorfgebiet				
1.6	Gewerbegebiet				
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet				
1.8	Industriegebiet				
1.9	Sondergebiet				
2.	Gemeinbedarfsflächen				
3.	Grünflächen				0,00%
3.1	öffentliche Grünflächen				
3.5	private Grünflächen				
4.	Verkehrsflächen			9137	14,99%
4.1	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	2800			
4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6337			
4.3	Fläche Deutsche Bahn				
5.	Versorgungsflächen				
6.	Flächen für Landwirtschaft				
	Gesamtfläche des Planungsgebietes			60959	100,00%