

Stadtverordnetenversammlung der
STADT FRANKFURT (ODER)
XIII. Legislaturperiode



Drucksache Nr.: 1547

39. StVV vom 25.11.1993 Top: 7.17.

BESCHLUSSVORLAGE
der STADT FRANKFURT (ODER)

Betreff: Bebauungsplan BP-04-001 - Stadtteilzentrum Süd,
Frankfurt (Oder) -
Beschluß zur Satzung über den Bebauungsplan

Beschlußvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB i. d. F. vom 08.12.86, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.93, BGBl. I S. 466) beschließt die Stadtverordnetenversammlung den Bebauungsplan BP-04-001, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung.
2. Die Begründung (Anlage 1) wird gebilligt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die Genehmigung der Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist alsdann mit der Satzung ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung mit ihrer Begründung eingesehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 46

Nein-Stimmen: 0

Stimmenthaltungen: 0

A. Peter

Stadtverordnetenvorsteherin

W. Pohl

Oberbürgermeister

1200 Frankfurt (Oder), den 25.11.1993

Diese Beschlußvorlage wird:

direkt beschlossen,

überwiesen an den

überwiesen an

zurückgezogen

abgelehnt

Beschl.-Nr.: 93/35/1096

Kopie stimmt mit Original
überein.

S. Albershausen



Stadtverordnetenversammlung der STADT FRANKFURT (ODER) XIII. Legislaturperiode



Drucksache Nr.: 1266
34. StVV vom 27.05.1993 Top: 7, 8

BESCHLUSSVORLAGE der STADT FRANKFURT (ODER)

Betreff: Stadtteilzentrum Süd-Frankfurt (Oder)
Entwurf des Bebauungsplanes BP-4-001
hier: Beschluß zur öffentlichen Auslegung des
Planentwurfes und zur Beteiligung der Träger
öffentlicher Belange

Beschlußvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes BP-4-001 für das Stadtteilzentrum Süd-Frankfurt (Oder) nach § 3 Absatz 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 und 2 BauGB.
2. Die Bauverwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung des Planentwurfes und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange umgehend einzuleiten.
3. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die gegenüber dem Aufstellungsbeschluß der 5. Stadtverordnetenversammlung vom 04.10.1990 im Planentwurf enthaltenen Veränderungen zum städtebaulichen Programm und die Korrekturen zum Geltungsbereich des B-Plangebietes.

Abstimmungsergebnis : 47 Ja-Stimmen
0 Nein-Stimmen
1 Stimm-Enthaltung

A. Peter

Stadtverordnetenvorsteherin

W. Pohl

Oberbürgermeister

1200 Frankfurt (Oder), den 27.05.1993

Diese Beschlußvorlage wird:

- direkt beschlossen,
- überwiesen an den
- überwiesen an
- zurückgezogen
- abgelehnt

Beschl.-Nr.: 93/34/878

Beratungsfolge

	Ausschuß	Sitzungstermin	Ergebnis
1.	Stadtplanungs-, Verkehrs- u. Wirtschaftsförderungs-ausschuß	19.05.1993	Zustimmung
2.	Bau- u. Wohnungsausschuß	18.05.1993	Zustimmung
3.	Umwelt- u. Fremdenverkehrsausschuß	12.05.1993	zugestimmt
4.			
5.			
6.			
7.			

finanzielle Auswirkungen

- Einnahmen
- keine haushaltsmäßige Berührung
- Mittel stehen zur Verfügung
- Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen

Anlage 1

Begründung zum Beschlußvorschlag

Grundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes:

Die 5. Stadtverordnetenversammlung am 04.10.1990 hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Bezeichnung BP-04-001 für die städtebauliche Ausformung des Teilraum-Zentrums "Südring" beschlossen (Beschluß-Nr.: 90/05/69).

Auf der Grundlage eines Vorentwurfes zum Bebauungsplan erfolgte in der Zeit vom 20.12.1991 bis 18.01.1992 die frühe Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und 2 BauGB.

Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt. Das Vorhaben wurde insgesamt als realisierbar eingeschätzt. Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan wurden nicht vorgebracht.

Seitens der Stadtverwaltung wurden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr Verhandlungen mit einem potentiellen Investor zur Realisierung der Bauaufgabe geführt, die bis zur Vorbereitung der vertraglichen Ausgestaltung und zur Veranlassung der Teilungsmessung reichten.

Der Investor erklärte danach überraschend seinen Rücktritt von der Übernahme der Bauaufgabe.

Ausgehend von der Tatsache, daß der Stadtverwaltung weitere Bewerbungen für das Vorhaben vorlagen, wurde im März 1992 ein Investorenwettbewerb ausgeschrieben. Von den angeschriebenen Investoren haben fünf ihre Offerten zur Bebauung des Standortes eingereicht.

Nach Vorprüfung durch die Dezernate VI und VII wurde in der gemeinsamen Beratung des Stadtplanungs-, Verkehrs- und Wirtschaftsförderungsausschusses und des Bau- und Wohnungsausschusses mit den Dezernenten und Amtsleitern der Wirtschaftsverwaltung und der Bauverwaltung am 26.11.1992 die Entscheidung für die Domicilbau GmbH aus Rimbach als Investor getroffen.

Der vorgelegte Entwurf des Architekten Bertolino geht im Sinne einer echten städtebaulichen Bereicherung teilweise über das vorgegebene Programm hinaus und erforderte im Interesse einer effektiven Gesamtlösung eine geringfügige Korrektur des ursprünglich festgesetzten Geltungsbereiches für das B-Plangebiet.

Die Korrektur des Geltungsbereiches war im Interesse der Anlieger erforderlich und soll gewährleisten, daß die Wiederherstellung der durch stadttechnische Maßnahmen betroffenen Freiflächen im Rahmen des Gesamtvorhabens erfolgt und der Gestaltungszusammenhang gewahrt bleibt.

Die vorliegende Entwurfsfassung des Bebauungsplanes BP-04-001 für das Stadtteilzentrum Süd sichert mit ihren Festsetzungen in Planzeichnung und Text die bauliche Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs unter Berücksichtigung allgemeiner städtebaulicher Erfordernisse und besonderer Bevölkerungsinteressen der angrenzenden Wohngebiete Kopernikusstraße, Südring und Baumschulenweg.

Darstellung der Planungsziele:

Oberstes Planungsziel ist der Aufbau eines leistungsfähigen, städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Stadtteilzentrums für ein Einzugsgebiet von ca. 20 000 Einwohnern.

Mit dem Vorhaben sollen die bestehenden Engpässe in der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen, im Kultur- und Freizeitangebot, im medizinischen Bereich, im Angebot an Gaststätten, Bürgertreffpunkten und Büros im südlichen Stadtgebiet verringert werden.

Das Vorhaben soll sich vorteilhaft in das vorhandene Wohngebiet einfügen und für die mit der Bebauung verbundenen Probleme Lösungen im Interesse der Bürger anbieten.

Unter Ausnutzung der besonderen Standortgegebenheiten soll ein mehrgeschossiger, höhenmäßig gestaffelter und differenziert gegliederter Gebäudekomplex geschaffen werden.

Die markante topographische Situation des Standortes, die durch zwei durch eine Böschung abgesetzte Planungsebenen mit einem Höhenunterschied von ca. 4,0 m gekennzeichnet ist, soll wirkungsvoll in die funktionale und gestalterische Lösung einbezogen werden.

Den Besonderheiten des Standortes entsprechend ist eine Gliederung in zwei eigenständige Baukomplexe vorgesehen, die sich im festgesetzten Maß der baulichen Nutzung unterscheiden, aber im funktionalen und gestalterischen Zusammenhang stehen.

Der Baukomplex A (untere Planungsebene) ordnet sich dem Straßenraum der Leipziger Straße zu und umfaßt die Freifläche südwestlich der vorhandenen MINIMAL-Kaufhalle.

An diesem städtebaulich exponierten Standort ist ein möglichst differenziertes Funktionsangebot zu sichern:

- kleinteiliger Einzelhandel (Spezialläden, Boutiquen, Shop in Shop) ca. 1 500 qm
- gastronomische Einrichtungen (Restaurants, Cafe, Erlebniskneipe) ca. 1 500 qm
- Dienstleistungseinrichtungen (evtl. Bio-Wasch-Salon, Apotheke, Reformhaus, Bankfiliale, Postservice, Friseur/Kosmetik, Reisebüro, Schuh- und Schlüsselexpress) ca. 1 000 qm
- Kultur- und Freizeiteinrichtungen (Kino, Bowlingcenter, Jugendtreff, Kleinkunstabühne) ca. 2 000 qm

Anlage 1
Seite 3

- Behörden, Verwaltungen, Büros, Praxen ca. 2 500 qm
- Dienstwohnungen

(Die Flächenangaben sind immer auf die Bruttofläche bezogen.)

Die Baumaßnahme erfordert die Stilllegung und den Abriß des vorhandenen Regenwasserrückhaltebeckens sowie dessen Neubau an einem benachbarten Standort.

Der **Baukomplex B** (obere Planungsebene) umfaßt die Fläche zwischen der Schule, der Turnhalle und den Wohnhochhäusern in der A.-Leonow-Straße.

Hier soll in einem eingeschossigen Flachbau ein kleines SB-Warenhaus mit max. 3 000 qm Bruttofläche entstehen.

In Teilbereichen ist eine zweigeschossige Lösung in Form von Dachaufbauten (Büros und Dienstwohnungen) möglich.

Voraussetzung für die Bebauung dieser Fläche ist u. a. der Abriß des ehemaligen Heizhauses (wurde bereits realisiert) und einer Reihengarage (16 Boxen).

Beide Baukomplexe sollen zur Abdeckung des Stellflächenbedarfs und zur Sicherung des Lieferverkehrs möglichst vollständig unterkellert werden.

Verkehrliche Erschließung

Es wird grundsätzlich darauf orientiert, daß der gesamte Fahrverkehr zu den Zentrumseinrichtungen, also sowohl Kunden- als auch Lieferverkehr über den unteren Abschnitt der A.-Leonow-Straße mit Anschluß an eine neue Straßenführung zur Kellerebene erfolgt.

Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage gültiger Bemessungskriterien zu führen.

Für den Ersatz von Stellplätzen und Garagen sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, daß die Tiefgaragen nicht als Vollgeschoß bei der Bestimmung der Grundflächenzahl (GFZ) anzurechnen sind.

Stadttechnische Erschließung

Ausgehend von den vorliegenden Stellungnahmen der Versorgungsträger kann davon ausgegangen werden, daß die stadttechnische Versorgung des Vorhabens insgesamt gesichert werden kann.

Die notwendigen Maßnahmen zur Umverlegung von Leitungen und unterirdischen Bauwerken (Regenwasserrückhaltebecken) sind in einem Leitungsplan dargestellt, der entsprechend den aktualisierten Anforderungen zu präzisieren ist.

Zur Wärmeversorgung des Vorhabens wird auf einen Anschluß an das bestehende Fernwärmeversorgungssystem orientiert.

Grünplanung und Immissionsschutz

Die Belange der Grünflächenplanung sind in die Bauplanung zu integrieren. Art und Umfang der Maßnahmen sind mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz und mit dem Grünflächen- und Friedhofsamt abzustimmen.

Durch bauliche Maßnahmen ist zu sichern, daß die verkehrlichen Immissionen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Die Einhaltung der Schallschutzanforderungen gemäß DIN 18005 ist nachzuweisen.

Bodenordnung

Die für eine geordnete Bebauung notwendige Neuordnung des Grund und Bodens soll auf freiwilliger Grundlage durch An- und Verkauf erfolgen.

Die inzwischen vollzogene Teilungsmessung ist in die Liegenschaftskarte aufgenommen worden. Sie bedarf im Hinblick auf den veränderten Bebauungsplan einer Angleichung.

Vom Stadtplanungsamt wurde deshalb ein Vorschlag zur Veränderung der Grundstücksteilung erarbeitet und mit den Vertragspartnern abgestimmt. Die Grundstücksfläche wird danach von 9 343 qm auf 12 800 qm vergrößert.

Damit werden auch entstehende Baulasten auf ein Mindestmaß beschränkt.

Vorlage

Dezernat VI

Anlage zur Drucksache Nr.:

Datum:

18.10.93

Betreff:

Bebauungsplan BP-04-001
zum Vorhaben Stadtteilzentrum Süd in Frankfurt (Oder)

Checkliste-Umweltverträglichkeit

UMWELTSCHUTZBEREICH

EINGRIFF (Beschreibung)

1 Naturfaktoren

1.1 Klima/Lufthygiene

1.1.1 Lokalklima

- Überbauung (Versiegelung) größerer Flächen
- Abriegelung von Belüftungs- bzw. Kaltluftschneisen (Bachtälern, Siepen, Hanglagen etc.)
- auslauschbarer Standort / geringe Durchlüftung (z.B. in Senken oder sonstigen windgeschützten Lagen)
- Sonstige

8 250qm Überbauung (1.2.1)

1.1.2 Luftqualität

- Schadstoffanreicherung (v.a. im Zusammenhang auslauschbaren Standort)
- Geruchsentwicklung
- Sonstige

1.1.3 Schallsituation

- Zunahme an Lärm (Verkehr-, Industrie-, Gewerbe-, Sportplatzlärm)

Erhöhter Verkehrslärm im unteren Abschnitt der A.-Leonow-Str
Abnahme im oberen Abschnitt

12 Boden

12.1 Funktionsfähigkeit (Versickerung)

- Versiegelung (in qm)
- Verdichtung (in qm)
- Aufschüttung / Abtragung (in qm/cbm)
- Sonstige

8 250 qm durch Überbauung (1.1.1)

45 000 m³ Geländeaushub (Tiefgaragen u. unterird. Anlieferung)

12.2 Bodenqualität

- Schadstoffanreicherung
- Sonstige

13 Wasser

13.1 Wasserqualität

- Schadstoffanreicherung (z.B. durch Abwasser)
- Sonstige

13.2 Grundwasserpegel

- lokale Absenkung des Grundwasserspiegels
- Veränderung des Grundwasserabflusses (z.B. Eingriff in die grundwasserführende Bodenschicht)
- Sonstige

13.3 Oberflächenwasser

- Beeinträchtigung der natürlichen Versickerungs-/Abflussmöglichkeiten
- Sonstige

infolge Versiegelung (1.2.1)

14 Schutzwürdige Lebensräume für Flora/Fauna (Biotop)

14.1 Naturnahe Standort

- direkte Beeinträchtigung (z.B. durch Veränderung der Vegetationsdecke)
- indirekte Beeinträchtigung (z.B. durch angrenzende, naturferne Nutzung)
- Sonstige

14.2 Artenreichtum (heimische Arten)

- Beeinträchtigung des Artenspektrums
- Sonstige

