Teil A - Planzeichnung

N
W
O
S
Puschkinstraße
Puschkinstraße
Leipziger Straße
Leipziger Straße
Leipziger Stra

Bebauungsplan BP -04 -009 "Leipziger Straße/ Traubenweg"
Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stadt Frankfurt (Oder)
Amt für Bauleitplanung, Bauaufsicht und Sanierung
Abteilung Bauleitplanung/ Stadtplanung

29.01.2004

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes ... 3

2.1. Abgrenzung ... 3

2.2. Eigentumsverhältnisse ... 4

2.3. Entwicklung des Gebietes ... 4

2.4. Topographie ... 4

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen ... 4

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung ... 5

2.7. Verkehrserschließung ... 5

2.8. Technische Infrastruktur ... 7

2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima– Ausgangssituation ... 7

2.10. Sonstige Nutzungseinschränkungen ... 9

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 9

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung ... 9

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 10

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen ... 10

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 11

5. Planinhalt ... 11

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 11

5.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 11

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 12

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen ... 12

5.1.4. Verkehrsflächen ... 14

5.1.5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ... 15

5.1.6. Immissionsschutz ... 16

5.1.7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung ... 16

5.1.8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter ... 18

5.2. Umweltverträglichkeitsprüfung ... 18

6. Beteiligungen ... 18

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß §3 BauGB ... 18

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB ... 18

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung ... 18

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 18

9. Flächenbilanz und Kostenschätzung ... 18

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Erläuterungen

Im Plangebiet besteht vordringlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Insbesondere aus verkehrlicher Sicht sind über die Grundstücksgrenzen hinaus neue Erschließungsmöglichkeiten aufzuzeigen.
Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes für das Gebiet ist einerseits durch die in den siebziger Jahren angelegte Straßenbahntrasse begründet, die den historischen Stadtgrundriss, die stadträumliche Gestalt und die straßenseitigen Erschließungsmöglichkeiten an der Leipziger Straße in den betroffenen Bereichen empfindlich gestört hat, andererseits sind Flächenpotentiale in Form von Baulücken und durch vorhandene Grundstückstiefen bzw. brachgefallene Nutzungen vorhanden. Den Aspekten des Überganges vom Sanierungsgebiet Altberesinchen zu anderen Stadtgebieten sowie der Lage des Plangebietes an der Leipziger Straße in der Funktion einer Hauptverkehrsstraße und Hauptzufahrtsstraße aus südwestlicher Richtung in die Stadt Frankfurt (Oder) ist Rechnung zu tragen.
Die Leipziger Straße ist im Geltungsbereich in zwei unterschiedliche Abschnitte zu differenzieren. Zwischen der Puschkinstraße und dem Abzweig der Heinrich- Hildebrand- Straße (d.h. im nördlichen Planbereich) ist die Leipziger Straße als 4-streifige Hauptverkehrsstraße Bestandteil der Stadtkerntangente, die als Haupterschließungsstraße ein wesentliches Element im städtischen Straßennetz darstellt, und gleichzeitig ein Abschnitt der Bundesstraßen B 87 ist. Zwischen dem Abzweig der Heinrich- Hildebrand-Straße und dem Weinbergweg (d.h. im südlichen Planbereich) ist die Leipziger Straße eine 2-streifige, dem nördlichen Abschnitt gegenüber untergeordnete Hauptverkehrsstraße und wird in Randlage auf der Seite des Planbereiches von einer Straßenbahnstrecke auf separatem Bahnkörper begleitet.
Derzeit wird die Erschließung der Grundstücke an der Leipziger Straße im Bebauungsplangebiet unzureichend zum Teil direkt von dieser Straße aus über die Straßenbahntrasse bzw. durch erste Ansätze aus den 70er Jahren rückwärtig realisiert. Die vorhandenen Verkehrslösungen insbesondere in Verbindung mit der Querung des Straßenbahngleiskörpers sind als gefährlich zu bewerten (Unfälle fanden statt) und erfordern alternative Angebote für eine kurz- bis mittelfristige Realisierung.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Erläuterungen

Der Geltungsbereich umfasst die straßenbegleitende Bebauung sowie die rückwärtigen Grundstücksteile und Nebengebäude der Leipziger Straße 30- 53. Südlich wird das Plangebiet von der Leipziger Straße (einschließlich Teilen des angrenzenden Straßenlandes) begrenzt. Im Norden erstreckt sich das Plangebiet bis zur Puschkinstraße bzw. bis zur Bebauung Traubenweg. Im Westen begrenzt der Weinbergweg das Plangebiet. Das Gelände ist überwiegend bebaut.
Bestandteil des Geltungsbereiches sind ganz oder teilweise folgende Flurstücke:

Flur	Flurstücke
63	40 tlw.
71	15 tlw.
72	42 tlw.

73	2/1, 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 4/2, 4/3, 5/1, 5/2, 5/3, 6/3, 6/4, 6/5, 7/3, 7/4, 7/5, 8, 9, 11/5, 11/6, 23, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54
75	12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25/2, 26/2, 27/2, 29/7, 29/8, 29/9, 30, 31, 32/2, 33/1, 33/3, 33/4, 46, 47, 50 tlw.
81	14/1, 14/2, 15/1, 15/2, 16/1, 16/3, 16/4, 17 tlw., 128 tlw.

Zur vollständigen Regelung der städtebaulichen Probleme in den Randbereichen des Plangebietes wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber dem Aufstellungsbeschluss nach Norden und nach Südwesten jeweils bis zu den Straßen „Weinbergweg“ und „Puschkinstraße“ erweitert.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Erläuterungen

Im Gebiet sind Gebäude und Grundstücke der großen Frankfurter Wohnungsunternehmen Wohnungswirtschaft, Wohnbau sowie der Wohnungsbaugenossenschaft für kleine Wohnungen vorhanden. Des weiteren gibt es Gebäude und Grundstücke privater Eigentümer, sowie auch Grundstücke der Stadt.
Straßen und Wege sind im Plangebiet in städtischem, bzw. entsprechend ihrer Funktion, auch in privatem Eigentum vorhanden.

2.3. Entwicklung des Gebietes

Erläuterungen

Die straßenbegleitende Bebauung der Leipziger Straße wurde um die Jahrhundertwende errichtet.
Anfang der sechziger Jahren wurde der Bereich des Winzerringes/ Traubenweg in Großblockbauweise errichtet. Gleichzeitig erfolgte zur Versorgung des Gebietes die Schaffung der Nahversorgungseinrichtungen (Kaufhalle am Weinbergweg außerhalb des Plangebietes).
In den achtziger Jahren wurde das Ärztehaus an der Leipziger Straße errichtet.
Einen empfindlichen Eingriff stellte der Bau der Straßenbahntrasse und der Stadtkerntangente in den siebziger Jahren mit nachhaltigen Auswirkungen auf die Erschließung und damit die Nutzbarkeit des Gebietes dar.
Infolge Kriegseinwirkung fehlen in der straßenbegleitenden Bebauung heute einzelne Gebäude, deren Wiederaufbau aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen und mangelnden Bedarfs bisher nicht angestrengt wurde.

2.4. Topographie

Erläuterungen

Das Gelände steigt von Osten nach Westen um etwa 17 Meter allmählich an, von Süd nach Nord (von der Leipziger Straße zum Traubenweg) steigt das Gelände tlw. stark an (4-5 Meter), was sich in deutlichen Böschungen/ Hangkanten zwischen den beiden Straßenzügen ausdrückt.

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Erläuterungen

Entlang der Leipziger Straße ist eine straßenbegleitende 3- 5 geschossige Bebauung vorhanden, wobei einzelne Gebäude innerhalb der Bebauung zur Herstellung einer geschlossenen straßenbegleitenden Bebauung mit Schutzfunktion für dahinterliegende Wohngebäude fehlen.

Einen Einschnitt in die Gestaltung des Plangebietes stellt die in südlicher Randlage des Geltungsbereiches verlaufende Straßenbahntrasse dar, welche durch die Überführung über die Leipziger Straße neben der topo-

graphischen Gliederung des Gebietes auch eine deutliche Raumzäsur für den öffentlichen Straßenbereich der Leipziger Straße/ H. Hildebrand- Straße mit sich bringt.

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Erläuterungen

Das Gelände wird traditionell für Wohn- und Gewerbezwecke im Sinne eines Mischgebietes genutzt. Die Wohngebäude an der Leipziger Straße sind zum großen Teil sanierungsbedürftig. Das Gebäude Leipziger Straße 48 steht leer und soll abgebrochen werden. Die rückwärtigen Gewerbe- und Nebengebäude sind z.T. leerstehend.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich u.a. das Hotel „Altberesinchen“ mit Restaurant, die Gaststätten „Komet“ und „Altberesinchen’s Biereck“, eine aufgelassene Bäckerei, ein Spielcenter, ein Unternehmen der Gas- und Sanitärtechnik, ein Taxiunternehmen, verschiedene Freiberufler, die Frankfurter Arbeitsloseninitiative, die Caritas, eine Kindertagesstätte und das Ärztehaus an der Leipziger Straße mit Apotheke, welches zu großen Teilen die medizinische Versorgung für den Stadtteil Süd sicherstellt.

2.7. Verkehrserschließung

Äußere Straßen-Verkehrsanbindung

In südlicher Randlage des Plangebietes verläuft die Leipziger Straße, die im Geltungsbereich zwischen Puschkinstraße und Heinrich- Hildebrand-Straße als 4-streifige Hauptverkehrsstraße Bestandteil der Haupterschließungstrasse („Stadtkerntangente“) der Stadt Frankfurt (Oder) ist.
Die Stadtkerntangente führt in südlicher Richtung auf der Heinrich- Hildebrand- Straße weiter und stellt über die Straße „Am Goltzhorn“ den Anschluss bzw. die Verbindung zur Bundesautobahn A 12 und zur Bundesstraße B 112 Richtung Eisenhüttenstadt her. Die Leipziger Straße hat im Zuge der Stadtkerntangente gleichzeitig die Funktion der Bundesstraße B 87, die über den nördlichen Abschnitt der Eisenhüttenstädter Chaussee auf der Müllroser Chaussee weiterführt.
Der westliche Abschnitt der Leipziger Straße schwenkt an der Heinrich-Hildbrand- Straße als zweistreifige Hauptverkehrsstraße von der Stadtkerntangente nach Westen ab (als Einmündung in die Stadtkerntangente). Gemäß Flächennutzungsplan ist dieser Abschnitt der Leipziger Straße nach Gesamtfertigstellung der Stadtkerntangente nicht mehr als Hauptverkehrsstraße vorgesehen, es ist zukünftig von der Zielsetzung einer Funktionsrückstufung zur Hauptsammelstraße auszugehen. Die Straßenbahngleisanlage auf eigenem Bahnkörper, die den 4-streifigen Abschnitt der Leipziger Straße niveaufrei quert, ist Bestandteil des Verkehrsraumes im Abschnitt der 2-streifigen Leipziger Straße bis zur Straße Weinbergweg.
In die Leipziger Straße münden als nordöstliche Begrenzung des Plangebietes die Puschkinstraße und im Westen der Weinbergweg; beide in der Funktion als Hauptverkehrsstraßen.

Innere Verkehrserschließung

Der **inneren Erschließung** des Gebietes dienen derzeitig eine Stichstraße von der Leipziger Straße aus und der Traubenweg mit einer von diesem abzweigenden Anliegerstraße, sowie eine verkehrsunfallträchtige Zufahrt von der Leipziger Straße aus über die Straßenbahngleisanlage gegenüber der Einmündung Darwinstraße. Außerdem dient die kurze Stichstraße mit Parkplätzen an der Puschkinstraße(ehemaliger Abschnitt Straße nahe dem Knoten Leipziger Straße) der Erschließung anliegender Grundstücke. Im Abschnitt der Leipziger Straße zwischen der Straßenbahnbrücke und der Anliegerstraße Leipziger Straße Nr. 34a bis 35b (im Plangebiet Richtung Puschkinstraße) werden einige Grundstücke direkt von der Hauptverkehrsstraße aus erschlossen, von dieser Anliegerstraße werden rückwärtig über eine anschließende Privatzuwegung wiederum Grundstücke an der Leipziger Straße in Richtung Puschkinstraße erschlossen.

Die straßenbegleitende Bebauung der Leipziger Straße erlitt einerseits durch den Bau der Stadtkerntangente und der daraus resultierenden weitaus erhöhten Belegung der Leipziger Straße, aber auch durch den Bau der Straßenbahn in Richtung Stadtgebiet Süd ein Erschließungsdefizit.
Es wurden in diesem Zusammenhang teilweise Grundstücksverhältnisse geschaffen, die zu Lasten einzelner Grundstücke in rechtlich nicht dauerhaft gesicherter Form die verkehrliche Erschließung, aber auch die Erschließung für den ruhenden Verkehr anderer Gebäude bzw. Anlieger sicherstellen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die **ÖPNV- Erschließung** des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Straßenbahn auf einem gesonderten Bahnkörper in Randlage des westlichen Abschnittes der Leipziger Straße mit den Haltestellen „Friedhof“ (westlich unmittelbar am Planungsgebiet) und „Heinrich- Hildebrand- Straße“ (im Planungsgebiet auf der Straßenbahnbrücke gelegen) und somit sind u.a. das Stadtzentrum, der Bahnhof, das Klinikum im Ortsteil Markendorf sowie Gewerbegebiete und Einkaufszentren der Stadt gut zu erreichen. Ergänzend befinden sich die ÖPNV- Bushaltestellen in der Robert-Havemann- Straße sowie in der Puschkinstraße in fußläufig zumutbarer Entfernung im Randbereich.

Fußgängerverkehr

Von großer Bedeutung für den **Fußgängerverkehr** sind die Gehwege entlang der Leipziger Straße bzw. nördlich am Straßenbahngleiskörper (hier mit Engstellen) stadteinwärts in Richtung Sanierungsgebiet Altberesinchen/ Bahnhof bis zum Knoten Puschkinstraße/ Große Müllroser Straße (gesicherte Querung mit LSA), sowie die fußläufige Verbindung im Zusammenhang mit der Haltestelle auf der Straßenbahnbrücke über die Leipziger Straße auch in Richtung Stadtteil Neuberesinchen. Stadtauswärts ist im signalgesteuerten Knoten Robert- Havemann- Straße/ Weinbergweg die Fußwegverbindung in angrenzende städtische Teilgebiete (Stadtteilzentrum Süd) gegeben.
Zur Schulwegsicherung ist ein Fußgängerüberweg in der Leipziger Straße in Höhe Darwinstraße in der Beziehung zwischen Friedensschule und Wohngebiet im Bereich Traubenweg/ Winzerring über das Bebauungsplangebiet (Treppenanlage) vorhanden. Von der Leipziger Straße aus ist die fußläufige Verbindung über die Grundstückszuwegung östlich des Ärztehauses hinsichtlich einer behindertengerechten Wegeverbindung in das Plangebiet bzw. darüber hinaus von Bedeutung.

Radverkehr

Für den **Radverkehr** bedeutsam ist unmittelbar außer den Verkehrsanlagen (Anliegerstraßen, Wohnwege) innerhalb des Plangebietes die Leipziger Straße zwischen dem Knoten Weinbergweg/ Robert –Havemann - Straße und Heinrich- Hildebrand- Straße gemäß der Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder) in der Beziehung Markendorf– Altberesinchen– Gubener Vorstadt, sowie der Weinbergweg in der unmittelbaren Beziehung Nuhnenvorstadt– Neuberesinchen und die Puschkinstraße in der Beziehung Bereich Damaschkeweg / Stadtgebiet Süd– Altberesinchen-Stadtzentrum.

Ruhender Verkehr

Die **Stellflächen des ruhenden Verkehrs** innerhalb des Planungsgebietes liegen im Innenhof nordwestlich am Ärztehaus der Wohnbebauung zugeordnet. Nördlich des Ärztehauses sind Stellplätze für dieses Gebäude vorhanden. An der Anliegerstraße von der Leipziger Straße aus, an der Stichstraße an der Puschkinstraße und ansonsten ungeordnet auf einzelnen Grundstücken sind weitere Stellplätze gegeben. Am Ende des Traubenweges sind Garagen in unterschiedlichem Eigentum vorhanden.

Immissionen

Durch die lückenhafte Bebauung nördlich entlang der Leipziger Straße so-

wie an der Puschkinstraße ist kein Schutz der rückwärtigen Bereiche hinsichtlich der durch den Verkehr in diesen Hauptverkehrsstraßen ausgelösten Immissionen, Lärm und Abgase, gegeben, was ein Problem darstellt.

2.8. Technische Infrastruktur

Gas

Das Plangebiet ist grundsätzlich technisch ausreichend erschlossen.
Die Versorgung mit Erdgas ist durch vorhandene Leitungsnetze sichergestellt.

Elt

Im Einzugsbereich sind drei Trafostationen vorhanden, diese sind für die gegenwärtige Bebauung ausreichend. Bei Verdichtung der Bebauung oder anderweitiger Erhöhung des Elt- Leistungsbedarfes können weitere Trafostationen oder Kabellegungen erforderlich werden.

Fernwärme

Im Plangebiet sind Sekundär- und Primärfernwärmeleitungen vorhanden. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über die Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder).

Wasserver- und -entsorgung

Das Plangebiet ist grundsätzlich an die Netze der öffentlichen Wasserver- und –entsorgung angeschlossen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Ver- und Entsorgungsleitungen der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft sich z.T. auch im Bereich privater Grundstücke befinden, dort aber Bestandsschutz genießen. Dies ist insbesondere im Bereich der Leipziger Straße 44- 48 zu berücksichtigen. Leitungsstilllegungen sind nicht möglich.

Telekom

Das Gebiet ist darüber hinaus mit Fernmeldeanlagen der Telekom ausgestattet.

2.9. Natur und Landschaft– Ausgangssituation

Lage und naturräumliche Einordnung

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der Lebuser Platte, an die im Osten unmittelbar das Odertal anschliesst. Das Plangebiet liegt im oberen Hangbereich, der sich vom Odertal bis zur Hochfläche erstreckt. Das Gelände steigt der Leipziger Strasse folgend um ca. 17 m an. Von Süden nach Norden, aber auch von Osten nach Westen steigt das Gelände zum Teil extrem stark (4 m -> 10 m) an. Das zeigt sich in den Böschungen, die sich als private Grünflächen deutlich markieren.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich, bzw. grenzt nicht an das innerstädtische Grünsystem und hat keine Bedeutung im Biotop-/ Freiflächenverbundsystem im innerstädtischen Raum (siehe Abb. 4.14 Landschaftsplan Frankfurt (Oder). Dessen ungeachtet prägen die privaten Grünflächen mit Obstgärten, begrünten Böschungen und Freiflächen als internes Grünsystem den Raum und die Aufenthaltsqualität des Gebietes.

Das gesamte Fläche des Plangebietes ist anthropogen überformt.

Leitziele für den Naturschutz und die Landschaftspflege

Aufgrund der Struktur der Bauflächen und der historisch entstandenen Nutzungen haben nur wenige Bereiche eine allgemeine Bedeutung, die meisten Freiflächen haben nur eine geringe Bedeutung für den Naturschutz und Landschaftspflege. Diese Erkenntnis bildet den Ausgangspunkt für die Formulierung der Leitziele:

- Weitgehende Sicherung der im Gebiet vorhandenen Grün- und Freiflächen einschließlich des Gehölzbestandes
- Reduzierung von Versiegelungen
- Qualitative Aufwertung bestehender Freiflächen
- gestalterische Einbindung der inneren Erschließung und Reduzierung der durch die Erschließung verursachten Beeinträchtigungen
- Erhalt und Neuschaffung von Grünflächen mit hohem Wert für Kurzzeiterholung in den Hofbereichen
- Erhalt, Sicherung bzw. Schaffung von Teillebensräumen (Brut- und

Schlafplätze) für Arten (insbesondere Mauersegler, Fledermäuse, Haussperlinge u.a.), die durch die Sanierung des Altbaubestandes in ihrem Bestand gefährdet sind.

Der Bebauungsplan ordnet aufgrund der städtebaulichen Mängel das Plangebiet neu, verbessert die Erschließung des Gebietes und erschließt Flächenpotentiale in Form von Baulücken, vorhandenen Grundstückstiefen bzw. Brachen.

Die durch den Bebauungsplan vorbereiten Maßnahmen sind zwar mit der Inanspruchnahme von Flächen, in geringem Maße mit der Beeinträchtigung von Bodenfunktionen und mit dem Verlust von Vegetationsstrukturen verbunden. In der Bewertung der einzelnen Schutzgüter sind diese Beeinträchtigungen als **nicht** erheblich bzw. nachhaltig bewertet worden.

Die nachfolgende Tabelle 1 gibt schutzgutbezogen einen zusammenfassenden Überblick.

Tabelle 1: Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	**Bewertung**	**Beeinträchtigungen**
Biotop- und Artenschutz	1. Geringe Bedeutung: artenarme Rasenflächen, Ziergehölze, überwiegend nicht heimische Gehölze, artenarme städtische Ruderalfluren, Siedlungs-, Gewerbeflächen	nicht erheblich
	2. Allgemeiner Bedeutung: strukturreiche Hausgärten, überwiegend heimische Siedlungsgehölze	nein
	3. Besondere Bedeutung: extensiv gepflegte Grünfläche mit altem Baumbestand	nein
Boden	1. Geringe Bedeutung: zusammenhängend bebaute Bereiche mit höherem (>50 %) Anteil versiegelter Siedlungsfläche; stark kontaminierte Flächen (z.B. Seitenstreifen von Straßen >5.000 DTV)	nicht erheblich
	2. Allgemeine Bedeutung: anthropogen entwickelte Böden (z.B. Hortisole)	nein
Wasserhaushalt hier Grundwasser	1. Geringe Bedeutung: Siedlungsflächen mit Versiegelungsgrad >50 %	nicht erheblich
	2. Allgemeine Bedeutung: Wohn- und Mischgebiete mit Versiegelung <50 %	nein
Kleinklima	1. Geringe Bedeutung: Stadtklima: hoher Versiegelungsgrad-hohe Temperaturen, geringe Luftfeuchte, hohe Schadstoffkonzentration, hoher Staubanfall, Verminderung der mittleren Windgeschwindigkeit	nicht erheblich
Ortsbild/ Naherholung	1. Geringe Bedeutung: Belastungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen, einseitig funktionale Ausrichtung der Freiräume auf Verkehrserschließung und ruhenden Verkehr Bebauung ohne ortstypische Prägung	nicht erheblich

	2. Allgemeine Bedeutung: kulturhistorisch bedeutsame Bau- und Siedlungsformen in der Ausprägung gemindert	nein
	3. Besondere Bedeutung: kulturhistorisch bedeutsame Bau- und Siedlungsformen	nein

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 (siehe Punkt 4.4) ausgeglichen.

Alle in den Festsetzungen beschriebenen Maßnahmen dienen neben der Aufwertung der Schutzgüter der Erhöhung der Wohnqualität.

2.10. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Altlasten

Im gesamten Gebiet sind keine Altlasten im Kataster registriert.

Fernwärmeversorgungssatzung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 23.06.1993, in der Fassung der 3.Änderungssatzung vom 13.12.2001. Diese Satzung ist zeitlich begrenzt erlassen. Sie regelt die Pflicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ausnahmen von dieser Pflicht.

Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale, die jedoch eine Bebaubarkeit nicht ausschließen. Durch Beachtung von zu erteilenden Nebenbestimmungen innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens sind Einschränkungen der Nutzung nicht zu erwarten.

Kampfmittelbelastung

Der Planungsbereich befindet sich in kampfmittelbelastetem Gebiet; Munitionsfreiheitsbescheinigung für Ausführung von Erdarbeiten erforderlich.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Am 29.April 1999 wurden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung als zuständige Behörde mitgeteilt. Demnach entspricht die Planung den im §17 des Landesentwicklungsprogrammes (LEPro) formulierten Erfordernissen der Raumordnung zur Stadtentwicklung.

regionale Zielsetzungen der Raumordnung

Das für die städtebauliche Neuordnung vorgesehene Bebauungsplangebiet wird in der Festlegungskarte des Regionalplanes (RegPl) als Allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit dem Ziel der Innenstadtentwicklung im südwestlichen Stadtzentrum entspricht dem Ziel des LEP I – Zentralörtliche Gliederung – der funktionalen Stärkung des Oberzentrums Frankfurt (Oder).
Die Anpassung an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung wurde mit dem 20.03.2003 bestätigt.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterungen

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Mischgebiet dar, wobei das Ärztehaus im Bestand als Gemeinbedarfsfläche dargestellt ist.
Da das Ärztehaus allein nicht relevant für ein Sondergebiet für Gemeinbedarf ist (es fehlt an der erforderlichen quantitativen Häufung) wird der Bereich im Bebauungsplan ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) wird entsprechend §8 Abs.3 des Baugesetzbuches im Parallelverfahren geändert.

3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Landschaftsplan

Landschaftsplan
Der Landschaftsplan sagt für Großteile des Plangebietes aus, dass die Grünausstattung des Bereiches zu verbessern ist. Der für das Umfeld dargestellte geschützte Landschaftsbestandteil bezieht sich nicht auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Stadtumbaukonzept

Stadtumbaukonzept
Das Stadtumbaukonzept sagt für den Bereich der Puschkinstraße/ Winzerring aus:

- Städtebauliches Leitbild:
  Ruhiges innerstädtisches Wohnen
- Städtebauliche Entwicklungsziele:
  Aufwertung/ Profilierung (Anpassung der Ausstattungsstandards der Wohnungen an veränderte Wohnbedürfnisse, Beseitigung strukturelller Mängel der städtebaulichen Struktur, Verbesserung des Lärmschutzes im Bereich der Leipziger Straße)
- Wohnungspolitische Entwicklungsziele und –maßnahme:
  Kontinuität (Sicherung der Struktur, Weiterentwicklung begleiten, Abriss/ Rückbau nur aus städtebaulichen oder Bauzustandsgründen, Sukzessive Weiterführung der Sanierungstätigkeit

Wohnungspolitisches Konzept

Wohnungspolitisches Konzept
Im wohnungspolitischen Konzept der Stadt Frankfurt (Oder) ist eine bauliche Erweiterung bzw. bedeutende Verdichtung des Plangebietes nicht vorgesehen. Dessen ungeachtet ist jedoch eine Ergänzung durch Lückenschließungen möglich.

Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept
Für die Stadt wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Darin ist festgestellt, dass die Stadt ausreichend mit Einzelhandelsfläche versorgt ist und weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt zu vermeiden sind. Dies trifft auch auf den Bereich Leipziger Straße / Traubenweg zu. Die Stadtteilzentren von Süd, aber auch von Neuberesinchen sind vom Plangebiet aus gut erreichbar und darüber hinaus ist ein Einzelhandelsmarkt am Weinbergweg in der Nähe gelegen. Weiterhin profitiert das Gebiet von den Angeboten im Sanierungsgebiet Altberesinchen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Erläuterungen

Erforderlich wird die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens, um eine Steuerung der städtebaulichen Ordnung, die laut Baugesetzbuch (BauGB) durch die Kommunen sicherzustellen ist, zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll langfristig eine verträgliche Nutzungsentwicklung im Plangebiet, sowie die geordnete bauliche Ergänzung zur Schließung von Raumstrukturen festschreiben.

5. Planinhalt

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Erläuterung

Die Planung dient der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes und der wesentlichen vorhandenen Nutzungen, sowie seiner angemessenen Ergänzung.
Mit dem Bebauungsplan ist möglichen Lückenschließungen durch planungsrechtliche Festsetzungen ein städtebaulicher Rahmen gesetzt, der zur Aufwertung des Gebietes in gestalterischer aber auch immissionsschutzrechtlicher Sicht beitragen soll.
Unter Beachtung der Zwänge aus dem vorhandenen baulichen Beständen, aber auch denen der technischen Infrastruktur wurde eine durchsetzungsfähige Gesamtplanung für das Plangebiet erarbeitet, die ein notwendiges Mindestmaß an Festsetzungen in Planzeichnung und in ergänzenden textlichen Festsetzungen trifft.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Textfestsetzung Nr.1.2.: Mischgebiet

Historisch begründet ist für den Bereich entlang der Leipziger Straße eine Mischnutzung, die zur Herstellung urbaner Strukturen für den gesamten straßenbegleitenden Bereich der Leipziger Straße auch zukünftig mit dem Bebauungsplan festgesetzt wird. Diese Mischnutzung wird jedoch eingeschränkt, um den ungünstigen Erschließungsbedingungen des Bereiches und der hohen Verkehrsbelegung der Leipziger Straße Rechnung zu tragen.
So werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (auch die ausnahmsweise zulässigen entsprechend § 6 Abs.3 der Baunutzungsverordnung) auf Grund ihrer Verkehrsintensität und des möglichen Störpotentials generell ausgeschlossen.
Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung soll die Ansiedlung kleiner nahversorgender Einzelhandelsbetriebe, die eine Aufwertung des Gebietes darstellen, nicht ausgeschlossen werden. Sie wird jedoch räumlich sehr eng durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen (Baufenster, s. Pkt. 5.1.3) begrenzt. Ein grundsätzlicher Ausschluss im Gebiet erfolgt nicht, um die Entwicklung eines urbanen Siedlungsbestandteiles als Ergänzung des nebenliegenden Stadtteiles „Altberesinchen“ aber auch des Wohngebietes „Süd“ zu ermöglichen.
Die Anordnung von Betrieben, die mit hochempfindlichen Geräten arbeiten ist in unmittelbarem Bereich der Straßenbahntrasse nur bedingt möglich, vorher ist die Feldverteilung der Fahrleitung in diesem Bereich zu messen und vom Nutzer zu berücksichtigen. Da die Umsetzung einer solchen Nutzung als relativ unwahrscheinlich in diesem Bereich eingeschätzt wird, wird auf eine entsprechende textliche Festsetzung verzichtet. Der Hinweis an dieser Stelle sollte eine ausreichende Berücksichtigung der Problematik darstellen.

Textfestsetzung Nr.1.1.: Allgemeines Wohngebiet

Anders entwickelt hat sich die Nutzung des nördlich gelegenen Traubenweges. Hier ist ein Wohngebiet im Bestand vorhanden, das als solches mit der Planung dauerhaft gesichert wird.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Textfestsetzung Nr.2: Festsetzung der GRZ in WA und MI

Es werden die Höchstwerte zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ) entsprechend § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzt, um eine wirtschaftlich tragfähige Grundstücksausnutzung zu ermög-

lichen. Die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass sichergestellt ist, dass keine wesentlichen Einschränkungen der Grundstücksausnutzung gegenüber dem Bestand erfolgen.

Textfestsetzung Nr.2: Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse

Die Grundlage für die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse stellt die vorhandene Bebauung in Baumasse und Höhe dar, da eine möglichst einheitliche Gebietsstruktur erzeugt werden soll. Aus diesem Grund wird die Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse beschränkt.
Ausnahmsweise ist über die maximal festgesetzte Zahl der Vollgeschosse hinaus ein weiteres Geschoss zulässig, sofern in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden.

Begründung für diese Änderung durch den erneuten Satzungsbeschluss:
Das Verfahren zum Bebauungsplan wurde dahingehend geführt, dass die Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die vorhandene Bebauung in Baumasse und Höhe darstellt, um eine möglichst einheitliche Gebietsstruktur zu erzeugen. Aus diesem Grund wurde die Geschossigkeit auf drei bis vier Vollgeschosse beschränkt. Diese Festsetzung ermöglichte auf der Grundlage der alten Bauordnung, zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen ein größenmäßig beschränktes Dachgeschoss zu errichten.
Die Brandenburgische Bauordnung 2003 beinhaltet nun unter anderem eine neue Vollgeschossdefinition, die zu anderen als den städtebaulich beabsichtigten und im Verfahren zielsetzend dargestellten Baukörperkubaturen führen würde.
Aus diesem Grund wurde, den beabsichtigten Sinngehalt der Festsetzung erhaltend, die Anpassung an die neue Rechtsgrundlage mit einem erneuten Satzungsbeschluss vorgenommen. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse kann überschritten werden, sofern die Bedingungen analog der alten Brandenburgischen Bauordnung (in 2,30 m Höhe über dem Fußboden dieses Geschosses dürfen 2/3 der Grundfläche nicht überschritten werden) eingehalten werden.
Die Grundfläche ist als Bruttogrundfläche nach DIN 277 Teil 1 Nr. 3.2.1 Abs. 1 Ausgabe Juni 1987 zu berechnen. Dieses ist Folge der Bestimmungen des §20 Abs.3 der Baunutzungsverordnung.
Die formelle Änderung der Festsetzung hat keine Auswirkungen auf andere Festsetzungen, da andere Festsetzungen (zB. Die Grundflächenzahl), die im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe das Maß der baulichen Nutzung beschränken, im Bebauungsplan nicht festgesetzt sind.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baulinien an den öffentlichen Straßenzügen, zur Sicherung einer der städtebaulichen Situation entsprechenden straßenbegleitenden Bebauung, und durch Baugrenzen definiert (Baufenster).

Festsetzung Baufenster im Mischgebiet

Die Baufenster werden in der Tiefe beschränkt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, verkehrsintensives Gewerbe in infrastrukturell brisanten Bereichen auszuschließen bzw. einzudämmen. Damit sollen gleichzeitig Störpotentiale aus den rückwärtigen Grundstücksbereichen ausgeschlossen werden.
Um eine für die Grundstückseigentümer verträgliche Einschränkung zu erreichen und dennoch die nachhaltige städtebauliche Entwicklung einschließlich der Anforderungen an die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren, wird die überbaubare Grundstücksfläche abweichend vom derzeitigen Überbauungsbestand im Wesentlichen nur für

die vorderen Grundstücksteile festgesetzt.

Bestandsschutz

Die vorhandenen und rechtlich gesicherten Nutzungen in den zukünftig nicht überbaubaren Grundstücksteilen sind auf der Grundlage des Bestandsschutzes auch weiterhin rechtlich gesichert. Innerhalb des Bestandsschutzes ist auch eine grundhafte Sanierung der Gebäude bei Fortschreibung der Nutzung möglich, nicht jedoch bauliche Erweiterungen oder genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen.
Durch die Festsetzung wird die sukzessive Umsetzung des Planungszieles der Schaffung besserer Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie der Verringerung der inneren Verkehrsbelastung angestrebt.

Zurückgesetzte Baulinie

Im Bereich der Leipziger Straße 40- 48 wird die Baulinie dem vorhandenen Bestand gegenüber etwas zurückgesetzt festgesetzt.
Dieser Eingriff in das private Eigentum der Anlieger soll Distanz zu der hochbelegten Leipziger Straße und die Möglichkeiten zu Verbreiterung des zu schmalen Gehweges (Behinderte) schaffen.
Durch das Zurückversetzen der Baulinie wird zudem eine im Bestand vorhandene Gasleitung beachtet, die ansonsten kostenintensiv umverlegt werden müsste.

Gehrechte

Die Fußwege vom Bereich des Traubenweges zur Leipziger Straße sind mit Gehrechten innerhalb der überbaubaren Fläche des Mischgebietes festgesetzt um zu ermöglichen, dass durch Überbauen dieser Wege eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung (Wegeführung ist durch Tore oder Durchgänge möglich) erfolgen kann. Die Festsetzung von Gehrechten ermöglicht eine Veräußerung der Flächen durch die Stadt. Eine grundbuchliche Sicherung ist bei Überbauung erforderlich. Der gekennzeichnete Leitungsbestand ist zu beachten.

Straßenbahnmaste innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Im Gehwegbereich, aber auch im Bereich der Bauflächen befinden sich Maste der Straßenbahn (im Eigentum der Stadtverkehrsgesellschaft). Diese genießen Bestandsschutz. Die rechtliche Sicherung der Maste ist bis 2010 zulässig. Eine Überbauung ist (mind. bis dahin) nur auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers und in Abstimmung mit der Stadtverkehrsgesellschaft als Eigentümer der Maste möglich.

Festsetzung Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet

Die überbaubare Fläche der Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Bauliche Ergänzungen oder Erweiterungen sind hier nicht vorgesehen.

5.1.4. Verkehrsflächen

Festsetzung der Straßenverkehrsflächen

Die im Bestand vorhandenen und für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Straßenneubau

Die derzeitige Zufahrt/ Überfahrt über den Straßenbahngleiskörper und die Verkehrsfläche auf dem Flurstück der Leipziger Straße 45 gilt nach dem §48 Abs.7 des Brandenburgischen Straßengesetzes ebenfalls als öffentlich gewidmet. Dies ermöglicht zwar die Aufrechterhaltung der jetzigen Erschließung für den gesamten Bereich der Leipziger Straße 40- 46, ist jedoch für eine perspektivische Planung aufgrund der bereits benannten Probleme nicht akzeptabel. Es ist bei Beibehaltung dieser Erschließung nicht möglich, geschlossene Quartiere und damit deutliche Raumkanten zu entwickeln und ruhige Hofsituationen für alle Anlieger zu schaffen. Für die entsprechenden Grundstückseigentümer stellt die Überfahrt zudem eine starke Belastung der Grundstücke dar. Wesentlichstes Argument für eine neue rückwärtige Erschließung allerdings ist die mangelnde Verkehrssicherheit der Überfahrt über die Straßenbahngleise.

Alternativenprüfung zum Straßenneubau

Aus diesem Grund wurden verschiedenste Lösungsansätze geprüft. Eine Umsetzungsmöglichkeit ist die Herstellung von Tordurchfahrten in den neu zu errichtenden Gebäuden im Bereich der Leipziger Straße 40- 44. Regelmäßig wäre auf diesem Wege jedoch die Entsorgung, aber auch eine Wendeanlage für Fahrzeuge der Feuerwehr nicht sicherzustellen. Die Verkehrssicherheit für die Ein- und Ausfahrt ist im Zusammenhang mit einer Querung des Straßenbahngleiskörpers darüber hinaus nicht besser als bisher gegeben.
Durch die Straßenverkehrsbehörde wurde bereits die Beseitigung der Straßenübergänge im Bereich der Leipziger Straße 40- 48 erwogen, was jedoch wegen der notwendigen Sicherung der Erschließung für die Anlieger ohne Alternative nicht realisierbar ist.
Erwogen wurde ebenfalls die Herstellung einer Umfahrt durch den Rückbau der Leipziger Straße 40. Zwischenzeitlich wurde jedoch mit der Sanierung des Gebäudes begonnen, so dass ein Rückbau des Gebäudes nicht mehr weiter verfolgt wird. Zudem wird neben dem Eingriff in das Eigentum auch ein verhältnismäßig geringer Effekt durch die erforderliche weite Überfahrung des Gehweges erreicht, so dass diese Durchfahrt lediglich für Havariezwecke zu nutzen wäre.
Ziel muss es also sein, mit der Planung eine technisch mögliche Alternativlösung aufzuzeigen und rechtlich zu sichern. Dies ist durch das Eigentum an städtischen Grundstücken im Innenbereich des Quartiers möglich. Zur Lage der möglichen Erschließungsstraße wurde im Konsens mit der Wohnungsbaugesellschaft als benachbartem Wohnungseigentümer die Verlängerung der Erschließungsstraße des Ärztehauses gewählt.
So wird eine rückwärtige Erschließung der Leipziger Straße 40- 48 mit Wendeanlage für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen.
Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 4,75m berücksichtigt, so dass der Begegnungsfall Lkw/ Pkw bei verminderter Geschwindigkeit abgedeckt ist. Des weiteren wird für die Breite der Verkehrsfläche ein Sicherheitsbereich von 50cm auf einer Seite und 1m für die Möglichkeit der Aufstellung von Straßenbeleuchtung auf der anderen Seite vorgesehen. Es ergibt sich somit eine vorgesehene Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 6,25m. Durch die nebenliegenden Baugebiete ist es möglich, beidseitig Fläche zur Herstellung von Stellplätzen in Anspruch zu nehmen, wenn dies gewünscht und erforderlich ist. Diese werden jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt.
Die abwasserseitige Entsorgung der neuen Verkehrsfläche gestaltet sich schwierig, da der Kanal in der Leipziger Straße über faktische keine zusätzlichen Reserven verfügt. Innerhalb des Stadtumbaukonzeptes, über das die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt, wird auch eine Betrachtung der Leitungssysteme durchgeführt. Das Problem der Leipziger Straße wird im städtischen Gesamtnetz betrachtet und so kann möglicherweise eine grundsätzliche Lösung der unbefriedigenden Abwasserverhältnisse im Bereich erzielt werden. Wenn dies ergebnislos bleibt oder zum Zeitpunkt des Straßenbaues noch nicht gelöst ist, wird eine zweite Variante zum Tragen kommen.
Sofern im Bereich versickerungsfähiger Baugrund vorhanden ist kann das anfallende Niederschlagswasser des Bereiches versickern bzw. es muss ein Staukanal errichtet werden, der eine verzögerte Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal der Leipziger Straße ermöglicht.
Damit ist eine grundsätzliche Regenwasserentsorgung des Bereiches technisch umsetzbar und wird in den Kosten überschläglich berücksichtigt.

Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer

Im Plangebiet sind weiterhin Erschließungswege vorhanden, die nur eingeschränkt zu nutzen sind. Das betrifft die rückwärtige Erschließungsweg

der Leipziger Straße 40- 44. Die Wegebreite ist mit drei Metern für die Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr ausreichend, jedoch ist bauordnungsrechtlich auf den privaten Grundstücken die erforderliche Aufstellfläche für Rettungsgeräte der Feuerwehr sicherzustellen.
Dieser rückwärtige Erschließungsweg ist als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung des verkehrsberuhigten Bereiches festgesetzt.

Zweckbestimmung

Die fußläufigen Verbindungen von der Leipziger Straße aus in nördliche Richtung werden durch Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit innerhalb des Baugebietes und der überbaubaren Grundstücksfläche gesichert, da oberhalb des Erdgeschosses ein Überbauen der Fußwegeverbindung städtebaulich erwünscht ist. Gleichzeitig ist so die eindeutige Zuordnung zu den Baugebieten mit den entsprechenden Einschränkungen gesichert.
Gesichert wird auf diese Weise die im Bestand vorhandene Schulwegeverbindung Darwinstraße/ Traubenweg und die behindertengerechte Verbindung von der Leipziger Straße zum Ärztehaus.
Der Zugang für die Kindertagesstätte Leipziger Straße 39a oberhalb im rückwärtigen Hangbereich (südlich Garagenkomplex Traubenweg) wird durch Gehrecht zugunsten der Anlieger des Flurstückes 34 der Flur 73 gesichert
.

Festsetzung des Gehrechtes und Textliche Festsetzung Nr. 4

Die öffentliche Widmung der neuen Erschließungsstraße wird durch textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan vollzogen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

Flächen für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der Grundstücke zu schaffen. Die Straßenverkehrsfläche für die neu zu erstellende Straße ist so gelegen, dass die Errichtung straßenbegleitender Stellplätze möglich wird (siehe vor).
Als einzige Ausnahme sind die Garagen am östlichen Ende des Traubenweges als Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen(§9 Abs.1 Nr. 22BauGB) festgesetzt, da diese von der Größenordnung erwähnenswert und hinsichtlich der Nutzung für das Wohngebiet von Bedeutung sind.

Erläuterung zur Lösung des ruhenden Verkehrs

5.1.5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Alle im Bestand vorhandenen Hauptleitungen wurden lediglich gekennzeichnet. Auf privaten Grundstücken sind darüber hinaus Fernwärme- und Gasleitungen vorhanden.

Grundsätzlich ist der Bestandsschutz aller Leitungen gesichert, ein Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht kann durch die Versorgungsunternehmen gegenüber den Eigentümern der Grundstücke unabhängig vom Bebauungsplan und seinen Festsetzungen auf der Grundlage übergeordneten Rechts mit dem §9 Grundbuchrechtsbereinigungsgesetz (mit Eintragungsmöglichkeiten für die Versorgungsunternehmen bis 2010) gesichert werden.

Die im Bestand vorhandene Fernwärmeleitung im Bereich des Weinbergweges wurde durch das festgesetzte Baufenster respektiert.

Fernwärme

Eine Überbauung der Trinkwasserleitung für die Sicherstellung eines fußläufigen Durchganges (Überbauungsmöglichkeit oberhalb des Erdgeschosses) ist möglich, sofern ein Schutz der Leitungen vorgesehen wird. Abwasserseitig ist der Bereich erschlossen, auch die im Gebiet befindlichen 20 kV- Kabel für die Energieversorgung sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Ansonsten ist das Respektieren der Leitungen, aber auch deren Verlegung durch einen Vorhabenträger möglich und durchführbar.

Wasserver- und entsorgung, ELT

5.1.6. Immissionsschutz

Textliche Festsetzung Nr.6

In Gebieten mit bereits vorhandenen Umweltbelastungen durch Verkehrslärm ist es erforderlich, dass die Bauleitplanung die bestehenden Immissionsprobleme bewältigt bzw. vermindert. Durch die erforderliche Berücksichtigung des Bestandes sind im Plangebiet viele Lösungsvarianten nicht umsetzbar (wie Trennung der Nutzungen, Abschirmung der Lärmquellen durch aktive Schallschutzmaßnahmen...). Möglich ist es darum lediglich, einen Mindestwert hinsichtlich passivem Lärmschutz festzusetzen, der künftig durch die Gebäudeausbildung sicherzustellen ist. Aus diesem Grund werden in diesem Plan immissionsbezogene Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109 zur stark belasteten Leipziger Straße getroffen. Den Bauherren verbleiben durch die unterschiedlichen Möglichkeiten (Bauteilschutz, Orientierung der schutzwürdigen Räume oder Kombinationen) noch ausreichend Gestaltungsfreiheiten. Des Weiteren wird dem Bauherren empfohlen, zur Verbesserung der Lüftung schallgedämmte Lüftungen für die Schlaf- und Wohnräume vorzusehen.

straßenbegleitende Bebauung

Im Plangebiet ist entsprechend dem Lärmminderungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) eine Vorbelastung von tags 75- 80 und nachts 65- 70 dB vorhanden. Durch die Festsetzung notwendiger Schalldämmmaße von Außenbauteilen wird ein zukünftiger Schutz der Nutzungen erreicht. Die Nutzung der Freiflächen ist durch die abschirmende Wirkung straßenbegleitender Bebauung verbessert.
Durch den Einsatz schalldämmender Straßenbeläge (Flüsterasphalt) könnte durch den Straßenbaulastträger eine zusätzliche aktive Minderung des Lärmpegels erreicht werden.

überbaubare Fläche

Durch die Einschränkung der überbaubaren Flächen wird zusätzlich die Erzeugung ruhiger Wohnhöfe begünstigt.

5.1.7. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Festsetzung zu Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Alle im Plangebiet vorhandenen Bäume sind entsprechend der Baumschutzverordnung (Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz der Bäume vom 28.Mai1981 (GBl.I/81 S.273) zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.07.2000 (GBl.II/00 S.251)) grundsätzlich aus der Sicht des Naturschutzes geschützt. Eine abschließende Regelung möglicher Ausgleichspflanzungen oder –zahlungen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine solche Regelung wird auch auf Grund des Wertverfalls oder -zuwachses aus naturschutzrechtlicher Sicht im Laufe der Standjahre eines Baumes nicht verfolgt.
Im Planteil werden darum lediglich die städtebaulich und ökologisch wichtigen, sowie für die Struktur und Hygiene des Gebietes wichtigen Bäume zum Erhalt standortgebunden festgesetzt. Eine Wertminderung der entsprechenden Grundstücke tritt durch die Festsetzung der Bäume im Bestand nicht ein.

Textfestsetzung 6.1

Je Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet ab einer Grundstücksgröße über 450 m², im Mischgebiet (mit Ausnahme des Flurstücks 29) ab einer Grundstücksgröße über 550 m² ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, 14- 16 cm Stammumfang), je weitere angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.2

Mindestens 30% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Flurstückes 29 der Flur 73 ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Pro

600 m² Baugrundstücksfläche ist zudem ein Laubbaum zu pflanzen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung zu 6.1 und 6.2
Mit der Pflanzung von Bäumen (klein-, mittel- oder großkronig) 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, Luftfeuchteanreicherung, 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 Annahmebereitschaft 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 Gewerbeparzellen nieder. Gleichzeitig wird mit Grün geworben (Beispiel: Wohnpark, Gewerbepark). Gehölzpflanzungen fördern natürliche Bodenprozesse. Kronendächer geschlossener Gehölzbestände bewirken eine zeitlich verzögerte und bei Schwachregen eine verminderte Versickerung von Niederschlagswasser (Verdunstung auf den Blattoberseiten)

Je 4 ebenerdige PKW-Stellplätzen auf privaten Grundstücken ist ein Baum (Stammumfang mindestens 14-16 cm) in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Zulässig ist auch die Pflanzung von klein- und mittelkronigen Bäumen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.3

Begründung zu 6.3.
Die Festsetzung von Baumpflanzungen je Kfz.-Stellplatz ist zur Milderung des extremen Standortklimas (Beschattung der abgestellten Pkw und der befestigten Flächen, Verdunstungskühle und Staubbindung der Vegetation), die gestalterische Einbindung der Stellplätze in die Freiflächengestaltung und die Sicherung eines Mindestbaumbestandes im Gebiet.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen sind groß- und mittelkronige Bäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu verwenden. Die Baumscheiben sind als mindestens 6 m² große, mit Stauden begrünte und vor Bodenverdichtungen zu schützende Grünflächen anzulegen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.4

Begründung zu 6.4.
Langjährige Erfahrungen der Stadt haben ergeben, daß Bäume ab einem Mindeststammumfang von 18-20 cm dem Vandalismus im öffentlichen Raum widerstehen und damit eine gesicherte Begrünung öffentlicher Flächen möglich wird. Die Größe und die Bepflanzung der Baumscheibe entspricht den anerkannten Regeln der Technik und stellt das Mindestmaß für die Gestaltung von Lebensraum für Bäume dar.

Entlang der Verkehrsflächen sind durchschnittlich im 8 m Abstand (mindestens 6 m bis maximal 10 m) einreihig Bäume zu pflanzen. Es sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm,

Textfestsetzung 6.5

blütenreiche Laubbäume (z.B. Zierkirschen) einer Art, zu verwenden.
In der Leipziger Straße sind zwischen Straßenbahnbrücke und Puschkinstraße hochstämmige Straßenbäume im Abstand von durchschnittlich 8m zu pflanzen.
In der Leipziger Straße zwischen dem Weinbergweg und der Straßenbahnbrücke sind keine Baumpflanzungen vorzusehen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung zu 6.5.
Die Festsetzung zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen wird entlang der inneren Erschließungsstraßen eine Baumreihe entstehen lassen. Die gestalterische Aufwertung und Einbindung der Straßen in den vorhandenen Grünraum mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist die städtebauliche, stadtgestalterische Zielsetzung. Mit blütenreichen Laubbäumen werden Baumarten ausgewählt, die zu einer attraktiven Gestaltung des Raumes beitragen. Die Pflanzung wird sich außerdem positiv auf den Bodenhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Ortsbild auswirken.
Im Bereich der westlichen Leipziger Straße ist für Baumpflanzungen keine ausreichender Platz vorhanden.

Hofseitige Fassaden sowie im Planteil entsprechend markierte Bereiche sind zu begrünen. Je 10 m Fassadenlänge ist eine rankende oder selbstklimmende Pflanze zu pflanzen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.6

Die Fassaden der Gebäude auf Flurstück 29 der Flur 73 sind zu begrünen. Je 10 m Fassadenlänge ist eine rankende oder klimmende Pflanze zu pflanzen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.7

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.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Textfestsetzung 6.8

Begündung zu 6.6., 6.7., 6.8.
Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des städtischen Extremklimas bei. Dies wird wie bei anderen Pflanzen auch durch dämpfende Einflüsse des Laubwerks auf Temperaturextreme, durch Anreicherung 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 diene.
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.

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

Textfestsetzung 6.9

als 50 m² sind zu begrünen, ausgenommen technische Einrichtungen und Belichtungsflächen.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung zu 6.9.
Je nach Speicherkapazität der Substrate einer Dachbegrünung kann Regenwasser dauerhaft zurückgehalten bzw. zeitverzögert abgeleitet werden. Die extremen Abflußbeiwerte unbegrünter Dächer können 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.

Textfestsetzung 6.10

Im allgemeinen Wohngebiet sind Befestigungen von Wegen, Zufahrten und Pkw- Stellplätzen nur in wasserdurchlässigem Aufbau zulässig. Wasserdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Begründung zu 6.10.
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 des Versiegelung, der Anfall riesiger Mengen Regenwassers, stellt die Stadt Frankfurt (Oder) vor riesige Probleme und erfordert den Einsatz großer Geldbeträge. Zur Stabilisierung, wenn nicht gar der Reduzierung der Regenwasserabflüsse ist es erforderlich den Versiegelungsgrad der Grundstücke zu reduzieren.

5.1.8. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Bodendenkmale

Im Rahmen der frühen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bekannt, dass sich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden. Deren Sicherung ist entsprechend Forderung und gesetzlicher Grundlage bei Bekanntwerden im Zuge der Aufschlussarbeiten zu betreiben.

Baumschutz

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

Mauersegler und Fledermäuse

Zur Stabilisierung der Bestände von Mauersegler und Fledermausarten werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- 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

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 23.06.1993, in der Fassung der 3.Änderungssatzung vom 13.12.2001. Sie regelt die Pflicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ausnahmen von dieser Pflicht.
Da die Fernwärmesatzung mit den entsprechenden Regelungen lediglich zeitlich begrenzt und unabhängig vom Bebauungsplan gilt ist es nicht erforderlich, zusätzliche Festsetzungen bodenrechtlicher Art im Bebauungsplan zu begründen. Aufgenommen wird aus diesem Grund lediglich der Hinweis auf die Satzung in die Planzeichnung Teil B.

Fernwärmesatzung

Verwiesen wird auf die entlang der Leipziger Straße im Bestand vorhandenen Straßenbahnmaste, deren Funktionstüchtigkeit beizubehalten ist.

Straßenbahn

5.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Erläuterung

Das Bebauungsplanverfahren wurde am 26.11.1998, also vor dem 14.03.1999 durch Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Daraus ist abzuleiten, dass gem. § 245 c Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschrift) die Änderungen des BauGB 2001 und des UVPG nicht anzuwenden sind.

Der Bebauungsplan setzt in einem Geltungsbereich von ca. 6.77 ha, der dem überwiegend bebauten, unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist, Misch- und Wohngebiete fest. Die Festsetzung von Vorhaben nach den Nrn. 1-17 und 19 (Vorhaben- Bebauungsplan und Ersetzung der Planfeststellung), den Nrn. 18.1 bis 18.7 (Bauplanungsrechtliche Vorhaben im Außenbereich), sowie nach Nr. 18.9 Anlage 1 UVPG i.V. m. BbgUVPG (umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben nach Landesrecht) nimmt der Bebauungsplan BP- 04- 009 künftig nicht vor. Vorhaben im Sinne der Nrn. 18.1-18.6 im Innenbereich werden durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für die festgesetzten Misch- und Wohngebiete insgesamt 27.814,5 m² und liegt damit im Bereich der Nr. 18.8 i.V. Nr. 18.7.2 Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (Städtebauprojekte). Der Bebauungsplan wäre demnach, die Anwendung des Baugesetzbuches 2001 vorausgesetzt, einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Screening nach § 3 c Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) zu unterziehen, wenn mit ihm die Zulässigkeit des Vorhabens "Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen" i. S. von Nr. 18.7 Anlage 1 UVPG begründet werden soll. Der Bebauungsplan selbst kann dabei nicht schon das umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Städtebauprojekt sein (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 i.V. Abs. 3 Nr. 3 UVPG).

Unter Würdigung der Tatsache, dass es sich bei der Nr. 18.7 und auch 18.8, Anlage 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz um Auffangtatbestände handelt, um erhebliche Umweltbeeinträchtigungen zu vermeiden, ist davon auszugehen, dass die geringfügige Überschreitung des unteren Schwellenwerts und die überwiegend vorhandene Bebauung (letztlich ist hier die Schaffung von Baurecht für neue Baugebiete nicht die Zielsetzung des Bebauungsplanes, sondern die Beseitigung bzw. Minderung städtebaulicher Missstände) Kriterien dafür sind, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nicht in Frage kommt.

Unabhängig vom Zeitpunkt der Verfahrenseinleitung ist davon auszugehen, dass unter Würdigung der vorliegenden Rechtsprechung und Fachliteratur, der Bebauungsplan BP- 04- 009 nicht unter eine Umweltverträglichkeitsprüfungs- bzw. Vorprüfungspflicht fällt, da es im vorliegenden Fall schlicht an einem Städtebauprojekt fehlt, dessen Zulässigkeit der Bebauungsplan begründen soll und von dem die entsprechenden erhebli-

chen Umweltauswirkungen ausgehen könnten.

6. Beteiligungen

Der Aufstellungsbeschluss zum Planverfahren wurde am 26.11.1998 gleichzeitig mit dem Beschluss über die Durchführung der frühen Bürgerbeteiligung gefasst.

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß §3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss durchgeführt. Es fand eine Auslegung der Planaufstellungsunterlagen vom 4.01.1999 bis einschließlich dem 4.02.1999 statt.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.1999 beteiligt und zur Wahrnehmung ihrer Belange aufgefordert.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Veränderungssperre

Angesichts konkreter Bauabsichten (Bauvoranfrage zu An- und Verkauf und Gebrauchtwarenhandel) bestand die Gefahr, dass die Zielsetzungen des Bebauungsplanes in der Planungsphase nicht gesichert werden können.
Aus diesem Grund wurde am 30.03.2000 eine Satzung über die Veränderungssperre (Verlängerung der Satzung mit Veröffentlichung im Amtsblatt am 29.05.2002)als wichtiges Sicherungsinstrument der Bauleitplanung erlassen. Sie ermöglicht der Stadt Frankfurt (Oder), das Planverfahren mit einer umsetzbaren Satzung abzuschließen und den Planungszielen entgegenstehende Entwicklungen zu unterbinden.
In diesem Zeitraum kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen, abgesehen von bestimmten Ausnahmen, nicht erfolgen. Unterhaltungsarbeiten und die Ausübung bestehender Nutzungen sind davon jedoch nicht berührt.

Realisierung der neuen Erschließungsstraße

Kernelement der Planung ist die Sicherung einer geordneten Erschließung durch die Herstellung der rückwärtigen Zufahrtsstraße zu den Grundstücken Leipziger Straße 40 – 48.
Die Herstellung dieser Straße in den kommenden Jahren ist bisher finanziell nicht gesichert. Da sie jedoch für die bauliche Entwicklung im Plangebiet zwingend erforderlich ist, ist die Finanzierung mittelfristig sicherzustellen. Dabei ist auch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu prüfen.

Grunderwerb

Für diese rückwärtige Anliegerstraße ist Grunderwerb seitens der Stadt von Teilen des Grundstückes Leipziger Straße 45 (Flur 73, betroffene Flurstücke 8 und 9) für die öffentliche Verkehrsfläche im Wendebereich erforderlich (ein Teilbereich der derzeitig öffentlich genutzten Verkehrsfläche). Ein Kauf (notarieller Kaufvertrag) nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz gemäß derzeitiger Nutzung ist nur bis zum 30.06.2007 möglich .
Sollte die Erschließungstraße bis zum 30.06.2007 nicht realisiert sein, würde die derzeit öffentliche Erschließung von der Leipziger Straße aus rechtlich untergehen.
Alternativ müsste ein Grunderwerb gemäß Bestand der öffentlichen Verkehrsfläche bis zu o.g. Datum erfolgen (nach Verkehrsflächenbereinigungsgesetz), wobei eine Fortführung der Nutzung als öffentliche Verkehrsfläche von 5 Jahren Voraussetzung ist. Das würde den Zielen des Bebauungsplanes, eine mögliche Bebauung entlang der Leipziger Straße, widersprechen.
Deshalb wird von der Zielsetzung ausgegangen, dass die rückwärtige Erschließung bis spätestens 30.06.2007 fertiggestellt wird.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Bodenordnung

Die neu zu errichtende Straße ist größtenteils, bis auf Teile im Wendebereich (siehe zuvor), auf städtischem Gelände vorgesehen, so dass der langwierige Prozess einer freiwilligen Bodenordnung bzw. eines Umlegungsverfahrens nicht erforderlich wird.
Die Zuordnung der Grundstücke zu den Gebäuden des industriellen Wohnungsbaues ist bereits abgeschlossen.
Im Bereich der Leipziger Straße 45- 48 ist die Verbreiterung des Gehweges vorgesehen. Dies erfordert den Erwerb der entsprechenden Flächen durch die Stadt.
Weitere Erfordernisse einer Bodenordnung werden im Plangebiet nicht gesehen.

Auswirkung auf den Verkehr

Die neu vorgesehene rückwärtige Erschließung der Gebäude der Leipziger Straße 40- 48 entlastet die unfallgefährdete Leipziger Straße und erübrigt die Straßenbahngleisüberfahrung. Durch die rückwärtige Erschließungsmöglichkeit wird statt dessen die lichtsignalanlagengeregelte Kreuzung des Weinbergweges genutzt. Die städtebaulich erwünschte Lückenschließung entlang der Leipziger Straße und eine deutliche Erhöhung der Verkehrssicherheit wird damit möglich.

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

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

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes

Jede Inanspruchnahme von Naturgütern, jede Bodenversiegelung stellt einen Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes dar. Mit der Bebauungsplanung wird im bebauten Bereich die bauliche Entwicklung gesteuert. Dies müssen wir wohl noch besser ausführen (H. Klingebeil)
Ausgleichspflichtige Eingriffe erfolgen nicht.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Insbesondere die rückwärtige Erschließung der Leipziger Straße 40- 48 stellt eine Belastung für den Haushalt der Stadt Frankfurt (Oder) dar. Es ist erforderlich, die finanziellen Mittel sobald als möglich (siehe Punkt 7 letzte Absatz) in den Haushalt einzustellen.
Die Straße ist als selbständige erstmalig auszubauende Erschließungsanlage zu betrachten. Da die geplante Straße für den überwiegenden Teil der Grundstücke nur eine Zweiterschließung darstellt ist bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen mit einer großen Kostenbeteiligung der Stadt zu rechnen.
Alternativen wie der Abschluss eines Erschließungsvertrages sind auf Grund der Straßenherstellungssumme und des voraussichtlich nicht ausreichend gegebenen Interesses von Bauherren an der Übernahme solcher Kosten nicht gegeben.
Zur Gehwegverbreiterung im Bereich der Leipziger Straße 45- 48 kann sich eine geringflächiges Ankauferfordernis für die Stadt ergeben.

9. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Die Flächenbilanz für das Plangebiet wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.
Durch das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen wurde eine grobe Kostenschätzung für die rückwärtige Erschließung der Leipziger Straße 40-48 erstellt. In den Kostenansatz wurde nunmehr die Leitungsumverlegung im Straßenbereich einbezogen.
Danach beläuft sich die Straßenherstellung gesamt auf etwa 263.000 Euro.
Der Unterhaltungsaufwand liegt für die neu zu erstellende Straße bei ca.

5.000 Euro je Jahr.
Derzeit noch nicht abschließend einschätzbar ist, wie das anfallende Niederschlagswasser am kostengünstigsten verbringbar ist. Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes wird eine Gesamtbetrachtung der Leitungssysteme vorgenommen. Ein spezielles Ziel wird dabei die Entlastung der Leipziger Straße darstellen. Sollte auf diesem Wege keine ausreichende Kapazität frei werden, ist eine technische Lösung durch Versickerung oder Zurückhalten der anfallenden Niederschlagswasser in einem Staukanal nötig.
Aus diesem Grund kann sich ein zusätzlicher Kostenaufwand ergeben, der als Variante 2 dargestellt wird (275.500 Euro).

Flächenbilanz/ Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland	49941	73,82
1.2	Allgemeines Wohngebiet	10750	15,89
1.3	Mischgebiet	39191	57,93
4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	17445	25,78
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	271	0,4
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	67657	100