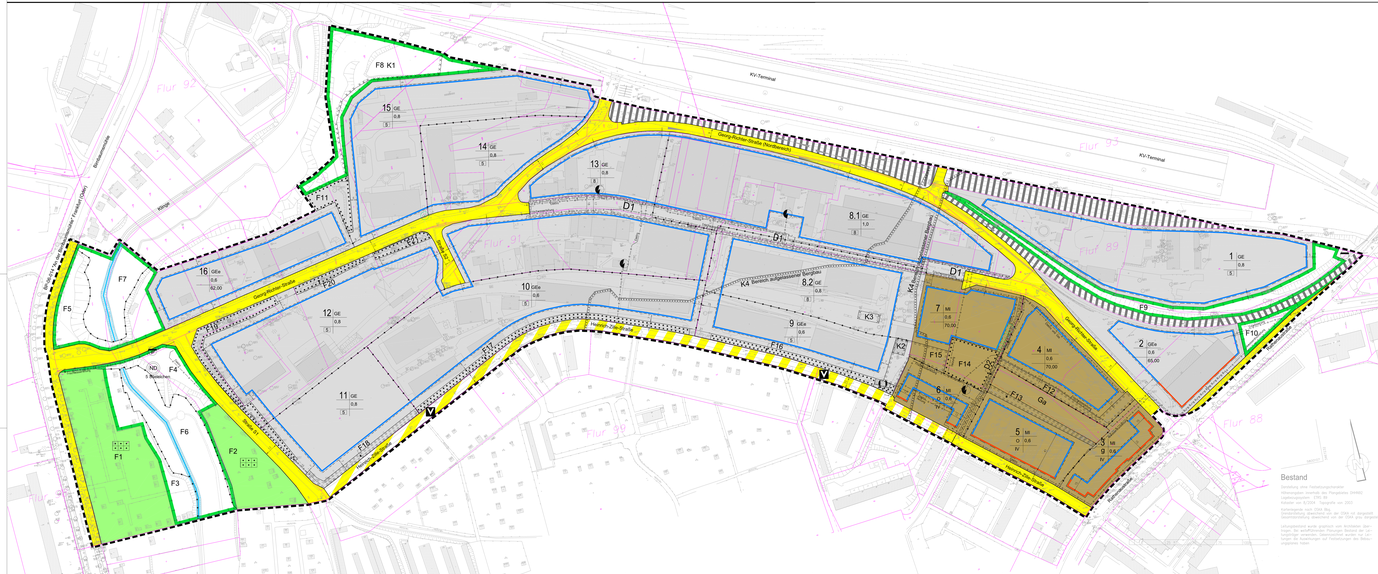
Teil A Planzeichnung


F8 K1
15 GE 0,8
14 GE 0,8
13 GE 0,8
D1
F11
F9
F10
8,1 GE 1,0
1 GE 0,8
G1
K4
8,2 GE 0,8
9 GE 0,8
K3
K2
F15
F14
F13
Ga
7 MI 0,6 70,00
4 MI 0,6 70,00
6 MI 0,6 77,00
5 MI 0,6 70,00
16 GE 0,8 62,00
10 GEa 0,8
12 GE 0,8
11 GE 0,8
F7
F5
F4
F6
F1
F2
F3
F16
F17
F18
F12
F19
F20
F21
K1
K2
K3
K4
ND
V
Bestand
Gebäude mit Nutzungsangabe
Gebäude ohne Nutzungsangabe
Gebäude mit Hausnummer
Grundstücksgrenze
Flurstücksgrenze
Flurstücksgrenze mit Grenzstein
Flurstücksgrenze mit Grenzmarke
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Bebauungsplan BP-06-009 "Georg-Richter-Straße" , Frankfurt (Oder)
Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

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..... 5
2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen 5
2.6. Grundstücksnutzung..... 6
2.7. Verkehrserschließung..... 6
2.8. Technische Infrastruktur 7
2.8.1. Wasserversorgung, Abwasser, Regenentwässerung, Elektroenergieversorgung, Kommunikationssysteme 7
2.8.2. Gemeinschaftsantenne 8
2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation..... 8
2.9.1. Naturräumliche Einbindung und Relief..... 8
2.9.2. Boden 8
2.9.3. Hydrologische Verhältnisse..... 9
2.9.4. Klima..... 10
2.9.5. Vegetation 10
2.10. Altlasten 10
2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen 11
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen 12
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 12
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 12
2.1. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 13
3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes..... 14
4. Planinhalt 14
4.1. Städtebauliches Konzept..... 14
4.1.1. Bebauung und Nutzung..... 14
4.1.2. Verkehrserschließung 15
4.1.3. Technische Infrastruktur..... 16
4.1.4. Grünordnungsplan..... 17
4.1.5. Biotop- und Artenschutz 17
4.1.6. Baumbestand, Grün- und Freiflächen 17
4.1.7. Sonstiges..... 18
4.2. Planungsrechtliche Festsetzungen..... 19
4.2.1. Art der baulichen Nutzung..... 19
4.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, und §§16- 21a BauNVOZulässige Grundfläche (§19 BauNVO**)**..... 23

4.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ... 24
4.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO §18 Abs. 1 BauNVO) ... 25
4.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche nach §14 und 23 BauNVO ... 25
4.2.6. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB und § 6 Abs.6 BbgStrG ... 25
4.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 26
4.2.8. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge ... 27
4.2.9. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen ... 27
4.2.10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ... 27
4.2.11. Grünordnerische Festsetzungen , Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB und BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3 ... 28
4.2.12. Grünordnerische Festsetzungen , Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB und BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3 ... 29
4.2.13. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§1a Abs.3 und 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§135a Abs.2 Satz 1 BauGB ... 31
4.2.14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ... 31
4.2.15. Immissionsschutz ... 31
4.2.16. sonstige Festsetzungen ... 32
4.2.17. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB ... 33
4.2.18. Hinweise ... 34

5. Beteiligungen ... 35

5.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB ... 35

5.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ... 36

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung ... 37

6.1. Wohnung- und Gewerbebau ... 37

6.2. Gleisrückbau ... 37

6.3. Straßenneubau ... 37

6.2. Kleingärten ... 38

6.3. Grundstücksneuordnung ... 38

6.4. Dienstbarkeiten / Leitungsrechte ... 39

6.5. Ergänzung des Großgrüns, Maßnahmen im Klingetal ... 39

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 40

8.1. Sicherung der Gewerbeentwicklung ... 40

8.2. Schaffung von Planungsrecht – und -sicherheit ... 40

8.3. Sicherung einer überörtlichen Verkehrsverbindung in Ost- West- Richtung ... 40

8.4. Kostenbeteiligungen ... 40

8.5. Sicherung der Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen ... 40

9. Kostenschätzung ... 41

9.1. Vorbemerkung ... 41

10. Flächenbilanz ... 43

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Erläuterungen

Im Nordwesten der Stadt, südlich des stadtdurchquerenden Bahngeländes, entwickelte sich entlang der Georg- Richter- Straße ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet. Ein Teil des Geländes wurde nach dem 2. Weltkrieg dem Stahlleichtbaukombinat zugeordnet, ein anderer größerer Bereich dem VEB Oderfrucht. Ein großer Teil des Geländes war von den sowjetischen Streitkräften belegt und für die Entwicklung der Stadt ohne Bedeutung. Nach 1990 und dem Abzug der GUS- Truppen stand das Gelände einer zivilen Nachnutzung zur Verfügung. In den nachfolgenden Jahren wurden Teile der vormals militärisch genutzten Flächen, die durch die Brandenburgische Bodengesellschaft verwaltet werden, an ansässige Unternehmen veräußert. Weitere Teilflächen wurden an Alteigentümer rückübertragen. Ein größerer Teil der Fläche liegt bis zum heutigen Zeitpunkt brach. Der mittlere Abschnitt der Georg- Richter- Straße wurde als betriebsnotwendige Fläche den anliegenden Unternehmen zugeordnet, damit ist dieser Teil der Straße seit dem Mitte der 90-er Jahre nicht mehr als öffentliche Straße nutzbar.

Im Osten der Georg- Richter– Straße wurde nach 1945 im Anschluss an die Bebauung der 20-er Jahre ein mehrgeschossiger Wohnungsbau ergänzt. Auf Grund der unmittelbaren Nähe zu den angrenzenden Gewerbebetrieben und den nördlich gelegenen Bahnanlagen waren Nutzungskonflikte vorprogrammiert. Auf der Grundlage des Stadtumbaukonzeptes sind die Wohnungsbauten der Georg-Richter-Straße 3 und 4 Ende des Jahres 2003 abgerissen worden.

Mit der Bebauungsplanung sollen planungsrechtliche Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden Dabei sind sowohl die ansässigen Unternehmen und ihre Entwicklungsmöglichkeiten unter Beachtung der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zu berücksichtigen als auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Trassenführung der Georg- Richter- Straße zu schaffen

Die Anlage des KV-Terminals und die Realisierung einer Zufahrt von der Birnbaumsmühle sind bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

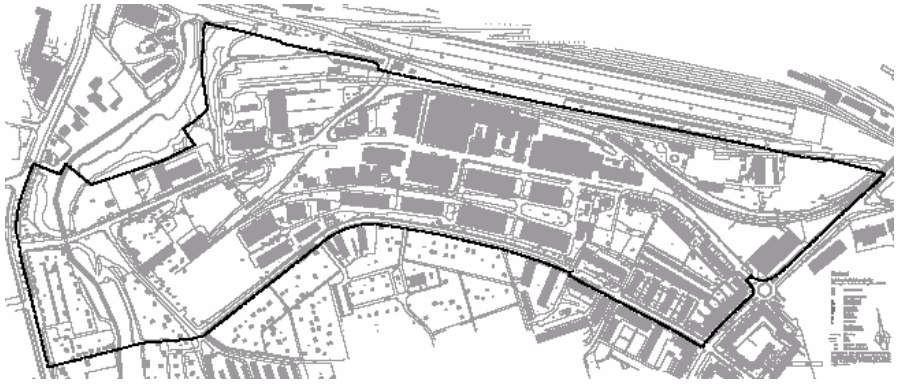
Mit der Geltungsbereichserweiterung der südöstlichen Teilfläche zwischen Georg- Richter- Straße, Rathenaustraße und Heinrich- Zille- Straße wurde ein breiterer Untersuchungsraum für eine optimale Trassenfindung für die Verbindungsstraße, der inzwischen unterbrochene Georg- Richter- Straße, zur Verfügung stehen. Somit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung dieses Gebietes nach dem teilweise erfolgten Abriss und unter Beachtung der besonderen Lage zwischen Gewerbe und Wohnen geschaffen.

.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Übersichtsplan



Das Plangebiet wird im Norden begrenzt durch die Anlagen des KV-Terminals und die Anlagen der Deutschen Bahn AG.
Im Nordwesten wird es begrenzt durch die Klingeniederung, mit dahinterliegenden Privatgrundstücken und im Südwesten durch die Birnbaumsmühle. In einem Teilbereich schließt hier der Bebauungsplan BP–06–014 „An der Birnbaumsmühle“ an
Im Süden wird das Plangebiet begrenzt durch eine Kleingartenanlage und Wohnungsbau südlich der Heinrich- Zille- Straße.
Im Osten wird es begrenzt durch die Rathenaustraße.
Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wurde das Plangebiet im Südosten um die Wohnungsbaugrundstücke zwischen Heinrich- Zille- Straße, Rathenaustraße und Georg- Richter- Straße erweitert.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Flurstücke, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen:
Flur 88
Flurstück 24 anteilig
Flur 89
Flurstücke 3/3, 3/7 anteilig, 3/11, 4/2, 6/2, 9, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 85, 86, 87, 88, 89, 91, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99,
Flur 91
Flurstücke 3/1, 3/2, 4, 5, 6, 7, 11, 12/4, 12/8, 12/10, 12/11, 12/12, 14/3, 18, 19, 20, 21/1, 21/2, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25, 26, 27, 28, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69,
Flur 92
Flurstücke 1 anteilig, 81, 82/1, 83/1,

Prozentuale Anteile der unterschiedlichen Eigentümer von Flurstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Eigentümer	**Fläche in ha**	**Anteil**
privat	20,78	66%
Stadt Frankfurt (Oder)	5,99	19%
Land Brandenburg	4,69	15%
gesamt	31,46	100%

2.3. Entwicklung des Gebietes

In der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts verschwanden die Feldfluren und ein Teil des Gebietes wurde vom Braunkohlenuntertagebergbau genutzt. Von einzelnen Stollen aus wurden Kavernen ausgekohlt, so dass größere Hohlräume entstanden. Schächte wurden nach Auflassung des Bergbaus um 1900 verfüllt. Die Stollen und Kavernen sind z.T. eingebrochen. Weitere Bergsetzungen sind noch nach 100 Jahren möglich. Im Gebiet wurden noch vorhandene Stollen in den letzten Jahren z.T. verpresst

Vor 1914 sollte der Westteil der Stadt, die Nuhnenvorstadt als Stadtteil entwickelt werden. Von dem Architekten Benoulli existiert ein Bebauungsplan aus dem Jahre 1912. Außerhalb des jetzigen Plangebietes wurden davon Teile umgesetzt.

Firmenentwicklung

Der größte ansässige Betrieb nahm folgende Entwicklung :
1861 - 1894 Handwerksbetrieb Julius Kilian
1894 - 1928 Handwerksbetrieb Kilian / Nachfolger Emil Kossowsky
1929 - 1954 Handwerksbetrieb Oderdraht - Industrie mbH / Dörfel
1954 - 1958 VEB Oderdraht

1959 - 1967	VEB Metallverarbeitung
1967 - 1968	VEB Stahlfensterbau
1.1.1969 - 1986	VEB Metalleichtbaukombinat Werk Berlin, Werkteil IV Frankfurt (Oder)
1.1.1987	VEB Metalleichtbaukombinat Werk Frankfurt (Oder)
1.5.1990	Stahlleichtbau GmbH Frankfurt (Oder), (Treuhand - Unternehmen)
1.7.1990	Stahlleichtbau GmbH Frankfurt (Oder), (Privates Unternehmen)

Die Firma Oder - Hefekloß GmbH nahm folgende Entwicklung :
Mitte der 20-er Jahre entstand eine Konservenfabrik (Ostmärkische Gemüseverwertungs- GmbH), später wurde daraus die Konservenfabrik Heine und zu DDR-Zeiten eine volkseigene Konservenfabrik. Die Firma wurde nach 1991 privatisiert.
Im Bereich des Heizhausgeländes des Stahlleichtbaus siedelte sich nach 1990 ein Schrott- und Stahlhandel an
Kleine Handwerksbetriebe entstanden zwischen diesen großen Firmen.
Am Kreisel Rathenaustraße siedelte sich nach 1997 eine Baustoffhandelsfirma an.

Gleisanlage

Die Bahnanlagen entstanden, außer einem Gleis nach Booßen, erst vor dem 1. Weltkrieg. Die Gleisanschlüsse zu den großen Firmen entstanden in deren Folge, die Hafenbahn wurde nach 1931 angelegt.
Mitte der 30-er Jahre entstand im Zusammenhang mit dem Kasernenbauprogramm des 3. Reiches eine Feldbäckerei mit größeren Lagerhallen und einem Getreidespeicher. Dieses Gebiet, erweitert um private Grundstücke, wurde nach 1945 von der sowjetischen Armee genutzt, umgebaut und durch Hallenbauten ergänzt. Ein Teil dieser Gebäude wurden nach 2000 abgerissen.

Wohnungsbau

An der Rathenaustraße und Heinrich- Zille- Straße entstand in den 20er Jahren genossenschaftlicher Wohnungsbau. Dieser wurde in den 30er und 70er Jahren ergänzt.
Der 5-geschossige Wohnungsbau im östlichen Bereich der Georg- Richter-Straße entstand in den 60er Jahren. 2003 wurde er abgerissen, die Flächen beräumt und Rasen angesät.
Nach 1945 entstanden östlich der Birnbaumsmühle im Landschaftsraum der Klingeniederung Kleingärten.

Nördlich des Plangebietes wurde das KV-Terminal errichtet. Die straßenseitige Anbindung erfolgt über das Plangebiet.

2.4. Topographie

Erläuterungen

Das Plangebiet ist weitestgehend eben (die Gewerbefläche liegen bei ca. 59m DHHN92 bis 60m DHHN92) und fällt von der Heinrich.- Zille- Straße (ca. 61,5m DHHN92) nach Norden um ca. 3m ab. Das Klingetal (ca. 50m DHHN92) und der östliche Bereich der Hafenbahn schneiden markant in die Ebene ein. Die Rathenaustraße liegt vor dem Bahntunnel bei ca. 50m DHHN92.
Durch Planierungen im Gewerbebereich entstanden zum Teil unterschiedlich hohe markante Böschungen.

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Erläuterungen

Der Kleingartenbereich wird von 1-geschossigen Gartenlauben bestimmt. Die Obstgehölze überdecken im Sommer die baulichen Anlagen.
Im Bereich der Klingeniederung bestimmen Großgehölze und ein dichter Unterwuchs das Bild der Landschaft.
Im Gewerbebereich prägen unterschiedlichste Hallen- und Geschossbauten das Bild. Eine straßenbegleitende Struktur entstand parallel zu den alten Gleisanlagen und dem mittleren Bereich der Georg-Richter-Straße.

Dominant ist ein hoher massiver Speicher aus den 30er Jahren nördlich des mittleren Bereiches der Heinrich- Zille- Straße. Die Gewerbebauten weisen keine markanten Fassadenstrukturen und -materialien auf. Ständige Veränderungen an den Gebäuden führten zu einer völlig ungeordneten Baustruktur.
Die Gebäude haben Flachdächer oder flach geneigte Satteldächer.
Die 3-geschossigen Wohnbauten aus den 20er und 30er Jahren weisen im Bereich der Heinrich- Zille- Straße eine offenen Zeilenstruktur und im Bereich der Rathenaustraße eine geschlossene straßenbegleitende Struktur auf. Diese Bauten haben ein Steildach. Sie sind von hoher städtebaulicher Qualität. Die ergänzenden Bauten aus den 60er Jahren sind 5-geschossige Montagebauten und haben im Bereich der Heinrich- Zille-Straße ein nach innen geneigtes Flachdach. Die Wohnungen in diesen Bauten entsprechen nicht mehr den derzeitigen Anforderungen. Sie fügen sich in ihrer äußeren Gestaltung nicht in das Wohnensemble der 20er Jahre ein.

2.6. Grundstücksnutzung

Siehe Pkt.2.3 und 2.5

2.7. Verkehrserschließung

Straßen und Wege

Das Plangebiet wird im Westen von der Straße Birnbaumsmühle, im Osten von der Rathenaustraße und im Süden von der Heinrich- Zille- Straße tangiert. Die Georg- Richter- Straße, in ihrem ursprünglichen Verlauf, durchschneidet das Plangebiet von Ost nach West. Der mittlere Abschnitt der Georg- Richter- Straße wurde als betriebsnotwendige Fläche den anliegenden Unternehmen beim Verkauf durch die TLG mitveräußert, damit ist dieser Teil der Straße nicht mehr als öffentliche Straße nutzbar.
Im Planungsprozess wurde die theoretische Möglichkeit einer Öffnung der alten Straßentrasse im Zusammenhang mit der Variantenuntersuchung für eine geänderte Trassenführung erneut betrachtet.
Bereits vor 1990 hatte der damalige VEB Metallleichtbau seine technologischen Prozesse in den Straßenraum entwickelt. Nach 1992 erforderte die Weiterentwicklung des Unternehmens eine zusätzliche Inanspruchnahme der südlich der Straße gelegenen Flächen vor allem auch als Lagerfläche. Dadurch kommt es zu einem ständigen Werksverkehr über die alte Straße hinweg. Die Anlieferbereiche für die Hallen und die Hefekloß -GmbH erfolgt direkt von diesem ehemaligen Straßenabschnitt aus.
Alle baulichen Anlagen und Funktionsabläufe sind auf die Einbeziehung des ehemaligen Straßenraumes in die technologischen Prozesse abgestimmt. Eine Reaktivierung der ehemaligen Straßenführung wäre nur unter unverhältnismäßig hohen finanziellen Aufwendungen und dem Verlust der ansässigen Unternehmensstandorte zu verwirklichen. Eine Wiedereröffnung der alten Straßenführung kann damit ausgeschlossen werden.
Die Georg- Richter- Straße wurde von der Straße Birnbaumsmühle bis zum KV-Terminal in den letzten Jahren ausgebaut. Sie soll in westlicher Richtung über die in Teilen neue Netzergänzungsstraße im Plangebiet des Bebauungsplanes BP- 06- 014 „An der Birnbaumsmühle“ und durch das Plangebiet des BP- 06- 006 „Gewerbegebiet Seefichten“ an die „B112 neu“ angebunden werden.

Die Heinrich- Zille- Straße ist nicht für gewerblichen Verkehr ausgebaut. Sie dient als Anliegerstraße dem vorhandenen Wohnungsbau und der südlich der Straße gelegenen Kleingartenanlage. Diese Straße soll nicht zur ergänzenden Erschließung der Gewerbeflächen herangezogen werden, da die damit verbundene hohe Immissionsbelastung für die anliegenden Nutzungen zusätzliches Konfliktpotential erzeugen würde. Der Kreuzungs-

bereich mit der Rathenaustraße ist nicht für gewerblichen Verkehr ausbaubar.
Die Rathenaustraße ist als Hauptverkehrsstraße (CIII) ausgebaut. Der Kreisel außerhalb des Plangebietes sichert einen zügigen Verkehrsfluss und eine Hauptanbindungen des Gewerbegebietes auch für zukünftige Anforderungen.

Hafenbahn

Die Hafenbahn ist gegenwärtig nicht betriebsfähig. Die Gleisanlagen sind zur Zeit nicht mehr durchgängig nutzbar. Die anliegenden Unternehmen nutzen die Hafenbahn seit Jahren nicht. Der Trassenerhalt der Hafenbahn für eine zukünftige Nutzung soll jedoch planerisch gesichert werden.

Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind gegenwärtig im Bereich an der Nordseite der östlichen Georg- Richter- Straße vorhanden. Diese Stellplätze liegen z.T. auf dem privaten Flurstück 3/11 der Flur 89. Sie wurden von den Bewohnern der 2003 südlich gegenüberliegenden und jetzt abgerissenen Gebäude genutzt. Die für das Gewerbe erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken z.T. abgedeckt. Innerhalb der Wohnbebauung entstand ein Garagenkomplex. Die Garagen werden nicht nur für die umliegende Wohnbebauung genutzt.

2.8. Technische Infrastruktur

2.8.1. Wasserversorgung, Abwasser, Regenentwässerung, Elektroenergieversorgung, Kommunikationssysteme

Das Plangebiet ist wasser- und abwasserseitig, sowie mit Elektroenergie und durch Kommunikationssysteme erschlossen. Versorgungsleitungen, die auf privaten Grundstücken liegen und nicht nur der Versorgung einzelner Grundstücke dienen, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die genaue Lage der Leitungen ist den Unterlagen der Versorgungsunternehmen zu entnehmen

Abwasser, Regenwasser

Die Abwasser- und Regenwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.
Die Abwasserleitungen und Leitungen zur Regenwasserentsorgung im nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich der Georg- Richter- Straße könnten an die Grundstückseigentümer übergeben werden. Es handelt sich hier um Stichleitungen. Die Übergabepunkte wurden vom Versorgungsunternehmen benannt. Eine Umverlegung der Leitungen in die neue Straßentrasse wurde bislang von den Medienträgern nicht gefordert.
Versickerungsanlagen innerhalb des Gewerbebereiches sind nicht bekannt. Ein unterirdischer Behälter im östlichen Teil des Flurstückes 94 diente wahrscheinlich als Zisterne. Ob er mit dem Regen- oder Frischwassersystem verbunden ist, konnte nicht festgestellt werden. Es handelt sich hierbei um eine private Anlage.

Elektroenergie

Die Trafostationen für die Elektroversorgung im Gewerbebereich liegen in privaten Gebäuden. Nutzungsrechte sind vereinbart, bzw. müssen zwischen dem Versorger und dem Grundstückseigentümer noch vereinbart werden

Gas

Gasleitungen sind in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Leitungen zur Versorgung der 2003/04 abzureißenden Wohnblöcke an der Georg- Richter- Straße. Durch diese Leitung wird auch das Flurstück 6/2 versorgt.
Das Gebiet ist von der Westseite durch eine Mitteldruckgasleitung 160 PE erschlossen.

Heizung

Der Gewerbebereich wird nicht mehr durch ein zentrales Heizwerk versorgt, die Firmen haben eigene Heizsysteme errichtet. Der Wohnblock

Heinrich-Zille-Straße 46 bis 50 und die südlich davon liegenden Großblockbauten werden von einem Heizcontainer auf dem Gelände des Gewerbezentrums versorgt. Für den Standort des Heizcontainers gibt es Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern, für die Heizleitungen müssen Leitungsrechte auf privater Ebene vereinbart werden. Die Heizleitung wurde in der Planzeichnung informativ dargestellt. Die genaue Lage der Leitungen ist den Unterlagen des Versorgungsunternehmens zu entnehmen.

2.8.2. Gemeinschaftsantenne

Das Plangebiet ist nur im östlichen Bereich erschlossen. Versorgungsleitungen, die auf privaten Grundstücken liegen und nicht nur der Versorgung dieser Grundstücke zuzuordnen sind, wurden in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Es handelt sich dabei um Leitungen zur Versorgung der 2003 abgerissenen Wohnblöcke an der Georg- Richter-Straße

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

2.9.1. Naturräumliche Einbindung und Relief

Erläuterungen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der naturräumlichen Großeinheit *Ostbrandenburgische Platte*, am Ostrand der naturräumlichen Haupteinheit *Lebusplatte* (SCHOLZ 1962). Die Lebusplatte stellt einen Ausschnitt aus der Jungmoränenlandschaft 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. Durch tiefgreifende Deformationsprozesse wurden auch tertiäre Bildungen (u.a. Braunkohle) an die Oberfläche befördert und die Grundlage für die im vorangegangenen Kapitel dargestellten bergbaulichen Aktivitäten gebildet.
Aufgrund der Überlagerung von Grund- und Stauchmoränen ergibt sich ein sehr komplizierter geologischer Aufbau, für den noch keine flächendeckende großmaßstäbliche geomorphologische Beschreibung vorliegt. Zusammenfassend lässt sich folgende Aussage treffen, im Frankfurter Stadtgebiet herrschen vor allem jungpleistozäne Geschiebelehme und Geschiebesande sowie fluvioglaziale und fluviale Sande, Kiese und Talsande vor. Der größte Teil des Planungsgebietes wird durch schwerdurchlässigem Lehm und Mergel geprägt. Entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan ist das Gebiet dem Bereich der Stauchmoräne der Booßener Kuppenlandschaft zuzuordnen.

2.9.2. Boden

Erläuterungen

Im östlichen Teil des Planungsgebietes dominieren an der Oberfläche unter einer 0,0m bis 0,5m (lokal bis 7,3m) Aufschüttung (Feinsand, Mittelsand mit Bauschutt, unbedeckter Grundwasserleiten) annähernd horizontal lagernde Bildungen der Weichselkaltzeit. Sie bestehen aus periglazialen Hochflächensanden, die als Feinsande ausgebildet sind und eine Mächtigkeit von 1-2m erreichen sowie Geschiebemergel (GW-Geringleiter, k_f=ca. 10^{-6}m/s) der Weichsel-1-Grundmoräne mit einer Mächtigkeit von etwa 0,5-1m. (lokal bis 8m). Im Liegenden folgen unter dem Geschiebemergel lokal 0,8-6m mächtige schluffige Mittel- bis Feinsande und Braunkohlenschluffe (GW-Geringleiter k_f= ca. 10^{-5}m/s bis 10^{-6}m/s) des Miozän, glazial deformiert. Diese Sedimente bilden ebenso wie die o.g. Feinsande einen Grundwasserleiter mit einer saisonalen Grundwasserführung, während der Geschiebemergel als sog. Grundwassergeringleiter wirkt.
In einer Tiefe ab 16m u. Gelände zeigen die miozänen Feinsande eine ständige ungespannte Grundwasserführung. Die Grundwasseroberfläche

kann bei 44,0m NN erwartet werden. Die generelle GW-Fließrichtung ist von West nach Ost orientiert.
Ebenfalls im östlichen Teil des B-Plangebietes sind in einem - aber nur schmalen Streifen (westlich der Rathenaustraße) - elsterkaltzeitliche Beckenschluffe im oberflächennahen Bereich anzutreffen. Diese wurden in Tongruben südlich der August-Bebel-Straße bergmännisch gewonnen.
(Angaben wurden z.T. der Stellungnahme des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe entnommen
Der westliche Teil des Planungsgebietes, insbesondere der Bereich des Klingefließes ist durch holozäne Ablagerungen im oberflächennahen Bereich geprägt. Diese setzen sich aus Torfen, Mudden und schluffigen Feinsanden mit einer Mächtigkeit von 1-6m zusammen. Auch diese Bildungen zeigen eine saisonale Grundwasserführung. Darüber hinaus findet man in diesem Teil des Gebietes im oberflächennahem Bereich ausstreichend, nach Osten unter der Bedeckung von weichselkaltzeitlichen Ablagerungen, glazial deformierte Schollen, tertiärer sowie insbesondere miozäner Schichten. Die bestehen aus Fein- und Mittelsanden sowie Braunkohleschluffen. Letztere sind in die abbauwürdigen Braunkohleflöze eingelagert und wurden in der Grube "Consolidiert Auguste" gewonnen. Die rollenden Sedimente der tertiären Schichten bilden Grundwasserleiter mit einer ständigen Grundwasserführung.
Aufgrund des relativ hohen Feinkornanteils der Böden des Planungsgebietes ist von mittleren bis geringen mechanischen und hohen physikochemischen Filtereigenschaften (Pufferung und Transformation) auszugehen. Innerhalb des Gewerbegebietes und des ehemaligen Militärgeländes sind die Böden jedoch durch Versiegelung und Aufschüttungen nahezu vollständig irreversibel verändert worden, so dass sie ihre natürlichen Funktionen kaum erfüllen können. Auch im Bereich des Klingetales ist durch die dortigen Kleingärten von einer Vorbelastung der Böden auszugehen.

Im Zusammenhang mit geplanten Bohrungen und Erkundungen durch andere Aufschlüsse werden die Projektträger auf die Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen gemäß der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes vom 04,12.1934 (RGBl). I, S.1223; BGBI.111750-I, zuletzt geändert am 02.03.1974, BGBI. I, S. 469) hingewiesen, die gegenüber dem Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg zu erfüllen ist

2.9.3. Hydrologische Verhältnisse

Erläuterungen

Im Nordwesten wird das Planungsgebiet von dem Klingefließ, einem kleinen Fließgewässer natürlichen Ursprungs, durchflossen. Die Klinge wurde in ihrem Verlauf, so auch im Plangebiet, durch Eingriffe wie Verbauung von Ufer und Sohle mit Beton, Verrohrungen, Zuleitung von Dränwasser und Niederschlagswasser aus Siedlungsbereichen stark verändert. Aufgrund der Armut der Region an Oberflächengewässern sind alle Bäche und Fließe, so auch die Klinge, als bedeutsam für den Naturhaushalt anzusehen und somit schutzwürdig (vgl. Landschaftsplan).
Der Grundwasserflurabstand liegt im Gebiet laut Grundwassergefährdungskarte der DDR (HK 50) bei >10m bzw. bei einer Tiefe von 35 und 50mNN. Das Grundwasser (GW) ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt (Gefährdungsklasse *BDie* im östlichen Teil des Planungsgebietes anzutreffenden Feinsande bilden einen Grundwasserleiter mit einer saisonalen Grundwasserführung, während der Geschiebemergel als sog. Grundwassergeringleiter wirkt. Die Grundwasserfließrichtung wird hier durch die Morphologie der Oberfläche des Liegendstauers und die Schwerkraft bestimmt. . (siehe auch Pkt. Boden)
Die im Bereich des Klingefließes, im westlichen Teil des Planungsgebietes anzutreffenden Torfe, Mudden und schluffigen Feinsande, zeigen ebenfalls

eine saisonale Grundwasserführung. Die bereits erwähnten, rollenden Sedimente der tertiären Schichten im westlichen Teil des Gebietes, bilden einen Grundwasserleiter mit einer ständigen Grundwasserführung aus. Die generelle Grundwasserfließrichtung verläuft von West nach Ost.
Aufgrund des hohen Anteils versiegelter Flächen im Planungsgebiet ist von einer erheblichen Einschränkung der Grundwasserneubildung auszugehen.
Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

2.9.4. Klima

Erläuterungen

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 8,6C. Die Monatsmitteltemperatur im Januar beträgt -1,2C, im Juli 18,1C.
Das Planungsgebiet ist durch den hohen Anteil an versiegelten Gewerbefläche und infolge mangelnder Durchgrünung und Durchlüftung als lufthygienisch und klimatisch vorbelastet anzusehen. Während das nördliche Klingetal (nördlich der Bahntrasse) als Belüftungsbahn eine klimatische Ausgleichsfunktion erfüllt, ist der im Planungsgebiet gelegene Teil des Klingetales aufgrund der geringen Breite nur von begrenzter örtlicher Bedeutung.

2.9.5. Vegetation

Erläuterungen Vegetation

Potentiell natürliche Vegetation
Auf den lehmig-sandigen bis lehmigen Böden der schwer durchlässigen Lehme und Mergel besteht die potentiell natürliche Vegetation aus subkontinentalem Eichen-Hainbuchenwald.
Die häufigste Waldgesellschaft im Klingetal ist der Erlenbruchwald

Biotope

Biotopkartierung
Das Planungsgebiet setzt sich aus z.T. stark versiegelten Gewerbeflächen mit unbebauten Freiflächen sowie aus Kleingärten und einem Fließtal zusammen. Der Hauptteil der Vegetationsstrukturen ist durch Ruderalfluren und Laubgebüsche sowie durch Abstandsgrün und Baumbestände gekennzeichnet.

Zur Bestimmung der im Planungsgebiet vorkommenden Biotoptypen wurde eine Kartierung nach dem Brandenburger Biotopkartierschlüssel auf Grundlage des vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Kartenmaterials (Stadtkarte im Maßstab 1:1.000) durchgeführt. Die Kartierung wurde im Frühjahr 1997 durchgeführt und 2003 ergänzt.

2.10. Altlasten

Bergbau

Bergbau
Ein Teil des Gebietes wurde vom Braunkohlenuntertagebergbau (Grube "Consolidiert Auguste") genutzt. Von einzelnen Stollen wurden Kavernen ausgekohlt, so dass größere Hohlräume entstanden. Schächte wurden nach Auflassung um 1900 verfüllt. Die Stollen und Kavernen sind z.T. eingebrochen. Weitere Bergsetzungen sind noch nach 100 Jahren möglich. Ein Teil der Stollen außerhalb des Plangebietes wurden verpresst. Teile der Heinrich- Zille- Straße sind noch nicht gesichert. Die Gewerbefläche selbst ist zwar z.T. erkundet, aber noch nicht gesichert.
Die Grenzen des vom Bergbau betroffenen Gebietes wurden nach der Bergschadenkundlichen Analyse, Altbergbau Frankfurt (Oder) erarbeitet von der DM-GV GmbH und dem darin enthaltenen bergschadenkundlichen Riss vom 17.10.2001 in der Planzeichnung gekennzeichnet (K4)

Ziegelei

Ziegelei:

Innerhalb der Wohnbebauung (Flur 89, Flurstück 51)ist auf den alten Stadtkarten von 1934 eine kleine Grube zu erkennen. Angaben über Größe, Tiefe und Nutzung liegen nicht vor. Der Standort ist im Altlastenkataster des Umweltamtes nicht aufgeführt.

Toxische Stoffe

Die Nutzung eines Teils des Plangebietes als Militärgelände durch das Heeresverpflegungssamt (im 3. Reich) sowie durch die sowjetischen Streitkräfte, führte zu einer Belastung insbesondere der Böden des Gebietes. Der hierzu vom Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Frankfurt in Auftrag gegebene IBAG- Bericht lokalisierte auf dem ehemaligen Militärgelände insgesamt vier Altlasten(verdachts)flächen. Bei den vorgefundenen toxischen Stoffen handelte es sich im Wesentlichen um MKW, leichtflüchtige Lösungsmittel und Lackrückstände sowie Kohlegrus und -asche. Bis auf die Ölverschmutzung im ehemaligen Lokschuppen und der Aschedeponie wurden die Belastungen bei Bau- und Abbruchmaßnahmen beseitigt.

Zinkerei Schrottplatz

Im Bereich der Zinkerei kann von einer - allerdings nicht belegten - geringen Belastung mit Zinkstoffen ausgegangen werden. Der im Plangebiet befindliche Schrottplatz ist laut Umweltamt aufgrund seiner Versiegelung als unproblematisch anzusehen.

Aschedeponie

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Aschedeponie (K1). Im Rahmen einer Sanierung wurde sie fachgerecht abgedeckt und der Sukzession überlassen. Sie dient als solche als Pufferzone zwischen dem Fließtal der Klinge mit seinen hochwertigen Biotopflächen und den gewerblichen Bauflächen. Durch die ungelenkte Sukzession kann sich der Standort naturnah entwickeln.

Zisterne

Ein unterirdisches Wasserbecken (K3) auf privatem Grundstück wurde ebenfalls gekennzeichnet. Die genaue Lage und die genauen Abmessungen sind nicht bekannt. Es handelt sich wahrscheinlich um eine Betonzisterne zur Löschwasserbevorratung. Dieses Becken könnte für die Regenentwässerung als Rückhaltebecken genutzt werden.

Bauschutt

Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Ge1 innerhalb des Flurstückes 58 der Flur 89 wurde eine Senke mit Bauschutt verfüllt, Es handelt sich um eine Fläche von ca. 600m^2 mit einer Mächtigkeit von bis zu 5m. Die Aufschüttung reicht bis in die Fläche F9.

Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Frankfurt hält weiterführende Untersuchungen auf den Altlasten(verdachts)flächen für nicht erforderlich, da die Belastungen als unbedenklich einzustufen sind. Darüber hinaus wird eine weitere Gefahrenerkundung aus Kostengründen als unverhältnismäßig angesehen. Bei konkreten Baumaßnahmen ist über den Umgang mit evtl. vorhandenem kontaminiertem Material zu entscheiden.

2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale

Im westlichen Teil des Plangebietes werden archäologische Fundstellen vermutet. Die Vermutung resultiert aus Funden westlich der Birnbaumsmühle. Im Plangebiet wurden bislang keine Funde dokumentiert.

Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, macht das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/ Archäologisches Landesmuseum, Außenstelle Frankfurt (Oder) auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBI. I, S. 215) aufmerksam:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde der Kreisverwaltung anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).
Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
Dies wurde in allgemeiner Form als Hinweis im Teil B, den textlichen Festsetzungen erfasst.

Denkmale

In der Denkmaltopografie der Stadt Frankfurt (Oder) von 2003 wird der Getreidespeicher aufgeführt. In der Denkmalliste der Stadt ist er nicht verzeichnet.

Gewerbe

Auf Grund des unmittelbaren Nebeneinanders von Nutzungen die miteinander in Konflikt stehen, sind nur gewerbliche Nutzungen mit einem gewissen Störgrad innerhalb des Gewerbegebietes zulässig.
Die Feuerverzinkerei und der Schrotthandel wurden bereits vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan genehmigt. Die Zinkerei muss in Abständen einen Nachweis der Verträglichkeit ihres Unternehmens beim Amt für Immissionsschutz beibringen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Erläuterungen

Die Übereinstimmung der Ziele des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin u. Brandenburg grundsätzlich mit einer Mitteilung vom 10.10.1997 bestätigt.
Mit dem Entwurf 2003 erfolgt eine erneute Beteiligung der Raumordnungsbehörde, da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erweitert wurde. Der aus dem genehmigten FNP der Stadt Frankfurt (Oder) abgeleitete Bebauungsplan „Georg-Richter-Straße“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Erläuterungen

Der Flächennutzungsplan von Frankfurt (Oder) stellt den größten Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet- bzw. Mischgebiet dar, wobei ein Bereich südöstlich als „Neuordnung / Verdichtung dargestellt ist. Ein kleiner Bereich ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Die Gebietsfestsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Der Bereich zwischen Rathenaustraße, Heinrich- Zille- Straße und Georg- Richter- Straße ist im FNP teilweise als Mischgebiet und teilweise als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Mischgebiet mit einer horizontalen Gliederung fest. So wird, in den Bereichen die im FNP als allgemeines Wohngebiet dargestellt sind, das Mischgebiet mit der Einschränkung festgesetzt, dass hier nur eine Wohnnutzung zulässig ist und in dem Bereich zwischen Gewerbe und Wohnnutzung ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Mit dieser Differenzierung wird der Darstellung

des FNP inhaltlich entsprochen.

Kleingärten

Im FNP ist der gesamte Grünbereich östlich der Birnbaumsmühle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und dem Symbol für Kleingartenanlage dargestellt. Im Bebauungsplan erfolgte eine Differenzierung und Konkretisierung der Nutzungen. So wurden beide Nutzungen gegeneinander abgegrenzt. Die bestehenden Kleingärten werden zum größten Teil als Dauerkleingärten festgesetzt. Einige Parzellen im klingenahen Bereich werden als Entwicklungsflächen festgesetzt und sollen nach 2010 nicht mehr als Kleingarten bewirtschaftet werden.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Landschaftsplan

Landschaftsplan:
Es besteht grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Landschaftsplan. Folgende Maßnahmen wurden aus der landschaftsplanerischen Zielstellung abgeleitet:
- Erhaltung, bzw. Neuanlage von markanten Gehölzstrukturen
- Schutzmaßnahmen von Bäumen
- Renaturierung der Klinge durch Entfernung von Betonelementen und Wiederherstellung eines naturnahen Verlaufs sowie Entwicklung von Natur und Landschaft durch Rücknahme von Kleingärten vom Ufer

Wohnungspolitisches Konzept

Wohnungspolitisches Konzept:
Es besteht grundsätzliche Übereinstimmung mit dem wohnungspolitischen Konzept der Stadt. Es werden keine erweiternden Wohnungsbaustandorte entwickelt.

.

Stadtumbaukonzept

Stadtumbaukonzept:
Im Stadtumbaukonzept ist der Abriss der Wohnbebauung an der Georg-Richter- Straße vorgesehen. Dieser erfolgte 2003. Die Flächen werden nicht wieder für eine Wohnnutzung sondern als Mischgebiet mit gewerblicher Nutzung festgesetzt.

Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept:
Im Konzept sind für das Plangebiet keine Einzelhandelseinrichtungen vorgesehen. Die Versorgung der Wohnungen im Plangebiet erfolgt durch die Einrichtungen in der Rathenaustraße, der August- Bebel- Straße, und der Handelseinrichtung an der Goethestraße.

Denkmalliste

Denkmalliste: Zum jetzigen Zeitpunkt (Auskunft der Stadt Frankfurt (Oder), Untere Denkmalschutzbehörde) sind im Gebiet keine Anlagen, die unter Denkmalschutz stehen oder deren Beantragung läuft, vorhanden. Der Getreidespeicher ist in der Denkmaltopografie der Stadt aufgeführt.

.

Rahmenplanung

Bisherige Planungen für das Plangebiet:
Bestandserfassung 1994 bis 1996
Rahmenplan Bearbeitung 1996
Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und Überarbeitung in den Jahren 2003 bis 2004.

GOP

In Verbindung mit dem Bebauungsplanverfahren wird ein Grünordnungsplan erarbeitet

Verkehrskonzept

In Verbindung mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Fachbeitrag Verkehr im Jahr 2003/2004 erstellt der die Grundlage für die Bestimmung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bildet.

Immissionsschutznachweis

Ein ergänzender Fachbeitrag für Immissionsschutz bezüglich Lärm wurde

2003/2004 erarbeitet und eine Lärmkontingentierung vorgeschlagen, die Grundlage für Festsetzungen im Bebauungsplan wurde. Die Belastungen durch den Straßenverkehr wurden entsprechend Verkehrskonzept ermittelt und die Schutzanforderungen in die textlichen Festsetzungen übernommen.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur teilweisen Neuordnung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes zu schaffen. Die Bestandssicherung der bestehenden Betriebe geht mit einer teilweisen städtebaulich und nutzungsstrukturellen Neuordnung unter der Berücksichtigung aktueller Ansprüche der vorhandenen Unternehmen der Verkehrserschließung und Grünordnung einher.
Die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzungen im Bereich der Konversionsflächen und Abrissflächen für das Gewerbe werden festgelegt, bzw. Festsetzungen unter Berücksichtigung ansässiger Unternehmen getroffen. Die Einordnung der neuen Tassenführung der Georg- Richter-Straße im Norden des Plangebietes (Hauptverkehrsstraße) als übergeordnete Erschließungsanlage wird planungsrechtlich gesichert.
Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (speziell durch die Lärmkontingentierung und der Einordnung von Mischgebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten) werden dem historisch gewachsenen Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe Rahmenbedingungen für den weiteren Bestand gegeben.
Die Anlagen der Hafenbahn werden in einem Umfang festgesetzt, die eine spätere Reaktivierung des Bahnbetriebes sichern.
Mit der Bebauungsplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Baurecht geschaffen werden.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet zeichnen sich 5 klar voneinander getrennte Bereich ab:

- Im Westen, der Bereich der Kleingartenanlage
- der Entwicklungsbereich für Natur und Landschaft im Klingetal.
- Östlich daran anschließend bis zur Rathenaustraße der Gewerbebereich,
- Nördlich des Gewerbes der Gleisbereich der Hafenbahn und
- Im südöstlichen Bereich der Wohnungsbaustandort

Klinge und Kleingärten

Der Grünbereich des Klingefließes weitet sich im Bereich der Einmündung der Georg- Richter- Straße in die Birnbaumsmühle bis an den Straßenraum der Birnbaumsmühle hin aus. Die bestehenden Kleingärten auf der westlichen Fließseite bilden eine „Pufferzone“ zwischen öffentlichem Straßenraum und schutzwürdigem Fließbereich der Klinge.

Gewerbe

Im Bereich der Teilgebiete GEe 2, MI 4 und MI 7 soll sich die neue Bebauung an die Bebauung aus den 20er Jahren der Teilgebiete MI3 und MI5 anpassen. Die zulässige Traufhöhe nimmt die der Wohnbebauung aus den 20er Jahren auf. Durch Festsetzung einer Baulinie nordwestlich des Kreisels soll eine straßenbegleitende Bebauung analog der südlich gegenüberliegenden gesichert werden.
Zwischen den Wohnungsbau- und den Gewerbebereichen wurden durch die Einordnung von Mischgebieten, die dem Gewerbe und eingeschränkten Gewerbegebieten vorbehalten sind, Pufferzonen geschaffen.

Die Schutzanforderungen des Wohnungsbaus können damit gesichert werden.

Wohnungsbau

Bei Abriss und Neubau in den Teilgebieten MI3 und MI5 soll die Gestalt des Wohnungsbaues aus den 20er Jahren durch Baulinien- und Baugrenzenfestsetzung gesichert werden. Die Geschossigkeit soll sich zukünftig nicht ändern. Der Großblockwohnungsbau aus den 60er Jahren genießt Bestandsschutz. Bei dessen Abriss soll die städtebauliche Gestalt des Wohnungsbaus aus den 20er Jahren übernommen werden. Die Geschossigkeit wird entsprechend der vorhandenen auf 4 festgesetzt. Beim Bau von 3 Normalgeschossen ist der Ausbau der Dachgeschosse möglich.

5.1.2. Verkehrserschließung

Grundlage der Festsetzungen der Verkehrserschließung bildet der Fachbeitrag Verkehr vom 22.03.2004 der Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abfallwirtschaft Frankfurt (Oder).

Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Georg- Richter- Straße und deren geplanten neuen Trassenverlauf im Bereich der Hafenbahn. Diese Verkehrsverbindung ist gleichzeitig Zufahrt für das KV-Terminal und Hauptnetzstraße zwischen dem Kreisel Rathenaustraße und der Straße Birnbaumsmühle.
Die Gewerbeflächen werden durch kurze Stichstraßen (S1 und S2) erschlossen. Die Straße S1 bildet außerdem die Zufahrt für den großen Garagenkomplex südwestlich außerhalb des Plangebietes.
Die Heinrich- Zille- Straße liegt im Plangebiet an der südlichen Grenze. Sie erschließt die Wohnbauten im Baufeld MI 5 und MI 6 und die südlich der Geltungsbereichsgrenze außerhalb des Plangebietes liegenden Wohnbauten.
Die Kleingärten werden über die Heinrich- Zille- Straße erschlossen.
Eine Nutzung der Heinrich- Zille- Straße für den Gewerbeverkehr wurde im Rahmen des Fachbeitrages Verkehr untersucht und wegen der unverträglich hohen Belastung der Wohnquartiere und der Kleingärten als Erholungsbereich ausgeschlossen. Der Kreuzungsbereich Zillestraße/ Rathenaustraße ist für den Gewerbeverkehr ohne den Abriss baulicher Anlagen, bzw. unvertretbar hohen Belastungen von vorhandenen Gebäuden, nicht ausbaubar.
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Hauptverkehrsstraßen“ - EAHV 93 und die „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ – EAE 85/95 anzulegen. Es ist die Tabelle 18 „Entwurfselemente in Industrie- und Gewerbegebieten“ der EAE sinngemäß anzuwenden.

Lichtsignalanlage

In Abhängigkeit von der Verkehrsentwicklung ist zu prüfen, ob am Knotenpunkt Georg- Richter- Straße / Birnbaumsmühle eine Lichtsignalanlage zur Verkehrsregelung erforderlich wird.

ÖPNV

Die Linien des ÖPNV tangieren westlich und östlich den Planbereich. Mit dem Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zum ÖPNV getroffen. Die Einordnung einer Busverbindung über die Georg- Richter- Straße ist technisch möglich und kann bei Erfordernis eingerichtet werden.

Hafenbahn

Der Bereich der Hafenbahn wird planerisch gesichert. Eine Wiederinbetriebnahme ist gegenwärtig nicht vorgesehen, zukünftige Entwicklungen sind aber nicht auszuschließen.
Der Gleisanschluss des nördlichen Gewerbebereichs entfällt. Das Gewerbezentrum wird die Anschlussgleise nicht reaktivieren.
Durch Veränderung der Verkehrsfläche nach dem Beteiligungsverfahren entfällt auch der gegenwärtig vorhandene Gleisanschluss für das ein-

geschränkte Gewerbegebiet GEe 2.
Die Anschlüsse für den Stahlhandel und die Schrottaufbereitung werden gegenwärtig nicht genutzt und müssen im Zusammenhang mit dem Neubau der Georg- Richter- Straße (Nordbereich) umgebaut werden.
Der ehemalige Gleisanschluss in den südlichen Gewerbebereich ist im Zuge der Straßenbaumaßnahmen zum KV-Terminal zurückgebaut worden. Eine Reaktivierung ist hier nicht mehr möglich.
Die Hafenbahnanlagen unterliegen nicht der Entwidmungspflicht. Durch den Landesbevollmächtigten der Bahnaufsicht (LfB) wurden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben. Für den entsprechenden Gleisrückbau wurde vom Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LfB) eine gesonderte Zustimmung eingeholt.
Von der DB Netz AG NL Ost wird keine direkte Berührung zu eigenen DB-Netz- AG Interessen gesehen.

5.1.3. Technische Infrastruktur

Erläuterungen Gesamtkonzept

Das Plangebiet ist versorgungstechnisch voll erschlossen. Innerhalb der Baugebiete ist die technische Infrastruktur vorhanden, bzw. ist durch die jeweiligen Eigentümer in Zusammenhang mit entsprechenden Baumaßnahmen zu realisieren. Mit der neuen Hauptnetzstraße können die Versorgungsbetriebe neue Leitungssysteme verlegen. Der Umfang dieser Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Planung der Straße abzustimmen.

Regenwasser

Der Umfang der befestigten und überdachten Flächen wird sich im gesamten Plangebiet gegenüber dem 1990 vorhandenen Bestand (zwischenzeitlich sind Abrisse erfolgt) nicht wesentlich verändern. Damit entstehen keine grundsätzlich anderen Anforderungen an die Regenwasserableitung. Für die neue Hauptnetzstraße muss das anfallende Regenwasser in die Regenwasserkanalisation zum Klingefließ bzw. zur Rathenaustraße bei Zwischenschaltung von Rückhalteeinrichtungen verbracht werden.
Vom Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR mbH wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung erneut auf die Auslastung des Klingefließes hingewiesen. Es wird gefordert, anfallendes Oberflächenwasser nicht auf dem kürzesten Weg in die Kanalisation oder Klinge zu leiten, sondern die Grundwasserneubildung zu fördern bzw. die Wassermenge verzögert der Klinge zuzuführen.
Die Belastung des Klingefließes als Vorfluter ist seit Jahren bekannt. Durch das Tiefbauamt wurde eine Studie in Auftrag gegeben, die die gegenwärtige Auslastung des Klingefließes als Vorfluter erfasst.
Der Bebauungsplan schafft planerische Voraussetzungen (für den Teil des Klingefließes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt) zur Verbesserung der Gesamtsituation. So ist zum einen festgesetzt, dass das Klingefließ in seinem Lauf zu renaturieren ist. In diesem Zusammenhang sollen ufernahe Kleingärten zurückgenommen werden. Des Weiteren wird auf der Fläche F4 die Möglichkeit des Baues einer Regenrückhalteinrichtung durch eine textliche Festsetzung gesichert.
Die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf privaten Grundstücken wird im BbgWG geregelt.
„Die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sowie die öffentliche Abwasseranlage und ihre Benutzung im Gebiet der Städte Frankfurt (Oder) und … " regelt, dass Niederschlagswasser zuerst auf den Grundstücken zu versickern ist. Grundsätzlich ist auf den privaten Grundstücken, vor einem Antrag auf Einleitung in das vorhandene Netz, der Nachweis zu erbringen, dass eine Versickerung in dem speziellen Fall nicht möglich ist. Eine aussagefähige Baugrunduntersuchung für das gesamte Gebiet ist jedoch im Vorfeld nicht finanzierbar. Zudem liegen 95% der bebaubaren Grundstücke in Bereichen, die planungsrechtlich bebauter Innenbereich sind und für die bereits jetzt eine Lösung vorliegt.

Die konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser kann in dem ehemaligen Abbaugebiet, das latent bruchgefährdet ist, auch wenn lokale Sicherungsarbeiten erfolgten, zum Auslöser von Tagbrüchen werden. Es wird deshalb nach Angabe des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe der Anschluss an das vorhandene Regenentwässerungssystem empfohlen.

Heizung

Der Standort des Heizcontainers wurde beibehalten. Die Wärmeversorgung der angrenzenden Wohnbebauung ist damit gesichert.
Die Gewerbebetriebe haben jeweils eigene Heizungsanlagen. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt ist nicht vorgesehen.

5.1.4. Grünordnungsplan

Bilanz
Übernahme aus dem GOP

Bezüglich der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes stellt sich das Plangebiet als weitgehend stark anthropogen überformter Raum , mit Ausnahme der Flächen am Klingefließ, dar.
Es sind einige, teilweise zusammenhängende Grünstrukturen im Plangebiet vorhanden, die überwiegend aus Naturverjüngung auf den Flächen aufgekommen sind. Sie haben aufgrund der Vegetationszusammensetzung (artenreich) einen relativ hohen Wert.. Diese Bestände und der überwiegende Teil des straßen- bzw. wegenahen Baumbestandes werden mit der vorliegenden Planung erhalten und sinnvoll zu einem Verbundsystem ergänzt.
Aufgrund der baulichen Vorprägung des Gebietes (baulicher Innenbereich gem. BauGB) wird die Eingriffsregelung nur auf einer Teilfläche durchgeführt. Mit den Maßnahmen der Eingriffsregelung soll der Bereich des Klingefließes (Fließverlauf und angrenzende Gehölzbestände) aufgewertet und Baumbestand an der östlichen Georg-Richter-Straße entwickelt werden. Die ermittelten Eingriffe sind im Bereich des Plangebietes vollständig ausgleichbar.

5.1.5. Biotop- und Artenschutz

Erläuterungen
Übernahme aus dem GOP

Als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die Flächen:
am Klingefließ (F3 bis F7,),
auf der ehemaligen Aschedeponie (F8),
begleitend zur Hafenbahn (F9 und F10)
in die Planung eingestellt. Hier soll sich insbesondere eine naturnahe, den unterschiedliche Standorten angepasste, Vegetation entwickeln, die die Grundlage für stabile und hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften bilden.
Für den Bereich der Klinge ist die Entwicklung von Erlenbruchwald- und Eichen-Hainbuchenwald-Gesellschaften einschließlich der zugehörigen Säume (Gebüsche und Gras- und Staudenfluren) vorgesehen. Das Klingefließ wird insbesondere durch Rückbau der Uferverbauung und ggf. durch kleinräumige Veränderung des Fließverlaufes zu einem hochwertigen Abschnitt in dem gesamtstädtisch bedeutenden System des Klingefließes aufgewertet.
Mit der vorgesehenen Spontanbegrünung auf der Aschedeponie wird die Entwicklung von auf den besonderen Standort sich einstellenden naturnahen Arten- und Lebensgemeinschaften im Zuge einer ungestörten Sukzession ermöglicht. Die Sukzessionsfläche dient außerdem als Pufferfläche zum Schutz der hochwertigen Biotope des Klingetales vor Beeinträchtigungen aus dem Gewerbegebiet. Die Böschungsflächen, welche die Hafenbahn begleiten, weisen einen stabilen Bestand mit naturnahen Laubgebüschen auf, die erhalten werden.
Im System mit den vorhandenen und geplanten Grün- und Freiflächen haben die beschriebenen Flächen eine besondere Bedeutung zur Sicherung eines Biotopverbundes, der im Wesentlichen an den Außengrenzen des

Plangebietes besteht. Gleichzeitig wird damit auch der Verbund von den südlich des Plangebietes liegenden Freiflächen (Kleingärten) und zu den nördlich der Bahnanlagen liegenden Grünstrukturen (Klingefließ mit unterschiedlichster Ausstattung an begleitenden Biotoptypen) gesichert.

5.1.6. Baumbestand, Grün- und Freiflächen

Erläuterungen Übernahme aus dem GOP

Aufgrund der vorhandenen bzw. ehemaligen Nutzung des Plangebietes haben nur die am Rande liegenden und die straßenbegleitenden Flächen eine Bedeutung als Grün- und Freifläche. Dieses Konzept wird weitgehend beibehalten und teilweise ergänzt.
Der im Plangebiet vorhandene straßenbegleitende Baumbestand an der Rathenaustraße und der Birnbaumsmühle ist als Teil der jeweiligen Allee zu erhalten (geschützte Allee gem. § 31 BbgNatSchG).
An der Georg-Richter-Straße wird der Straßenraum im östlichen Bereich durch beidseitige Baumreihen gefasst. Aufgrund des Platzangebotes kann diese Pflanzung nicht für den gesamten Straßenneubau der Georg-Richter-Straße (Nordbereich) geplant werden. Der gemischte Gehölzbestand am westlichen Abschnitt der Georg-Richter-Straße wird analog der vorhandenen Form erhalten. Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen, die Ergänzung/Unterpflanzung mit Sträuchern ist zulässig und soll den Straßenraum von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen trennen.

Die Pappelreihe an der Zille-Straße stellt eine markante Struktur für das Stadtbild dar. Sie soll in ihrer städtebaulich gliedernden Struktur erhalten bleiben. Jedoch sollen aus Gründen der „Bodenmüdigkeit“ die Ersatz- bzw. Neupflanzungen durch Eschen (Fraxinus excelsior `Altena`) erfolgen. Die besondere Prägung des Stadtbildes verändert sich zwar, bleibt aber in ihrer Besonderheit durch die Wahl einer pyramidal wachsenden Eschensorte erhalten Damit kann einerseits die landschaftliche Dominanz der Baumreihe vom Bild her erhalten bleiben und andererseits können finanziell aufwendige Maßnahmen zum Bodenaustausch eingespart und den Baumpflanzungen eine bessere Anwachschance gegeben werden.

Innerhalb der Baugebiete werden keine Einzelbäume festgesetzt. Dem Grundsatz entsprechend, den Unternehmen für ihre Entwicklung innerhalb der Gewerbegebietsflächen die größtmöglichen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wurden hier keine Festsetzungen getroffen. Davon unabhängig unterliegen die Einzelbäume den gültigen Baumschutzsatzungen, die erforderliche Fällungen nur mit einem entsprechenden Ausgleich genehmigen.

Es wird darauf orientiert, die notwendigen Neupflanzungen weitgehend auf den Baugrundstücken einzuordnen, um einen optimalen Durchgrünungsgrad, der insbesondere für das Standortklima von besonderer Bedeutung ist, zu erreichen.
Die Mischgebiete im östlichen Teil des Plangebietes sollen durch neu anzulegende Grünstrukturen gegliedert werden. Diese sollen so gestaltet werden, dass möglichst blickdichte Pflanzungen entstehen, Anteile an einheimischen Gehölzarten werden in diesen Bereichen aufgrund des städtischen geprägten Lebensraumes nicht vorgeschrieben. Die Flächen haben ansonsten Leitfunktionen im Rahmen des Grünverbundsystems.

Aufgrund der relativ dichten Bebaubarkeit der Baugebiete sollten die nicht als Grundfläche gem. BauNVO § 19 nutzbaren Flächen möglichst mit Gehölzen (Sträucher unterschiedlicher Höhen, Bäume) bepflanzt werden, um durch die Grünmasse die standortklimatischen Verhältnisse zu optimieren und auch teilweise als Immissionsschutz zu wirken.

5.1.7. Sonstiges

Erläuterungen UVP-Pflicht

UVP-Pflicht des Vorhabens

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch Aufstellungsbeschluss vom 20.3.1997 förmlich eingeleitet. Gemäß den Überleitungsvorschriften der §§ 245 c Abs. 2 BauGB und § 25 Abs. 2 Nr. 2 UVPG sind demnach die Änderungen des BauGB 2001 und die Vorschriften des neuen UVPG nicht anzuwenden.

Wurden Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet, hat die Gemeinde nach § 245c Abs. 2 BauGB bei noch nicht durchgeführten einzelnen Verfahrensschritten ein Wahlrecht, ob sie die bisherigen oder die geänderten Bestimmungen anwendet (vgl. Runderlass Nr. 23/1/2002 des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 1. März 2002, ABl. S. 430). Dieses Wahlrecht besteht, wie bereits bei der BauGB-Novelle 1998 bei jedem einzelnen noch durchzuführenden Verfahrensschritt, wobei ein Wechsel jedoch nur einmal möglich ist.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108) zu Ende geführt. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls i.S. des UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung 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 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914) ist damit nicht erforderlich.

§ 233 Abs. 1 Baugesetzbuch in der durch das EAG Bau vom 24.06.2004 geänderten Fassung sieht die Durchführung einer besonderen Umweltprüfung (Richtlinie 2001/42/EG des europäischen Parlaments und des Rates über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme vom 27. Juni 2001, Abl. EG L 197/32) nur in neu eingeleiteten Bebauungsplanverfahren vor.

Eingriffsregelung

Anwendung der Eingriffsregelung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes waren alle Bauflächen des Bebauungsplanes außer den Flurstücken 4 bis 7 der Flur 91 gem. § 34 Abs. 1 BauGB bebaubar. Dies ist durch die Bestandsdokumentation im Grünordnungsplan vom Mai/ September 1997 belegt.

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

FFH-Verträglichkeit

FFH- Verträglichkeitsprüfung

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.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Textfestsetzung 1.1

In den Mischgebieten (MI) 3, 5 und 6 sind die nach § 6 Abs.2 Ziffer 4, 5, 6, 7, 8 zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

Begründung zur Textfestsetzung 1.1
Horizontale Gliederung der MI 3 bis MI 7

Mischgebiet (Wohnen) und Mischgebiet (Gewerbe): Die Teilgebiete 3 bis 7 waren bisher weitestgehend durch eine Wohnnutzung geprägt. Durch den Abriss der Wohnungsbauten an der Georg- Richter- Straße ergibt sich die Möglichkeit, planerisch bestehende Konfliktpotenziale der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe zu entschärfen und eine Puffer-

zone zu den intensiv gewerblich genutzten Flächen zu schaffen. Das Gebiet wird in der Form horizontal gegliedert, dass innerhalb des Mischgebietes Flächen dem Gewerbe (4 und 7) und dem Wohnen (3, 5, 6) vorbehalten sind. Wobei die eingeschränkt nutzbaren gewerblichen Flächen den Übergang zu den bestehenden Gewerbeflächen bilden.

Textfestsetzung 1.2

In den Mischgebieten (MI) 4 und 7 sind die nach § 6 Abs.2 Ziffer 1,2 und 6 zulässigen und nach Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

Begründung zur Textfestsetzung 1.2

Diese Teilgebiete sind dem wohnverträglichen Gewerbe vorbehalten. Die Teilgebiete stellen einen Übergang vom Wohnen zum Gewerbe dar und bilden eine Pufferzone.(siehe Festsetzung 1.1)

Textfestsetzung 1.3

In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) 9, 10 und 16 sind nur Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von §6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Begründung zur Textfestsetzung 1.3

In diesen Gebieten sind nur Betriebe analog eines Mischgebietes zulässig. Es wird eine Pufferzone zwischen den Gewerbe- und Wohnbereichen geschaffen. Die Lärmkontingentierung ist in diesen Gebieten zu berücksichtigen.

Textfestsetzung 1.4

In allen Gewerbegebieten (GE und GEe) sind Anlagen, die einer Genehmigung nach §4 BImSchG bedürfen, mit Ausnahme der in der Anlage 3 Tabelle 1 der Abstandsleitlinie aufgeführten Anlagen, unzulässig

Begründung zur Textfestsetzung 1.4

Mit der Ausweisung dieser Gebiete wurde vorrangig dem Bestand an gewerblichen Ansiedlungen Rechnung getragen. In der Anlage 3 Tabelle 1 der Abstandsleitlinie werden die Gewerbekategorien benannt, die in Gewerbegebieten zulässig sind.
Durch die Lärmkontingentierung werden bezüglich Lärmschutz die Grenzwerte für die Emission festgesetzt, die die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte für den benachbarten Wohnungsbau sichern. Durch die Kontingentierung erfolgt ein Ausgleich zwischen den einzelnen Emittenten, eine Benachteiligungen einzelner Firmen wird vermieden. Durch die Lärmkontingentierung wird eine Benachteiligung bei zeitlich gestaffelter Gewerbeansiedlung vermieden.
Da vom Gewerbe auch andere als Lärmbelastungen für den Wohnungsbau ausgehen können, sind gewerbespezifische Nachweise in Verbindung mit der Abstandsleitlinie erforderlich.

In den einzelnen Teilgebieten sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel Lw"(dB(A)/m²) die aufgeführten Werte tagsüber und nachts nicht übersteigen.:

Textfestsetzung 1.5

Bezeichnung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht
	Lw''	Lw''
	dB(A)	dB(A)
Gewerbegebiet 1	60,0	52,0
Eingeschränktes Gewerbegebiet 2	60,0	40,9
Mischgebiet 4 und 7	52,2	40,0
Gewerbegebiet 8	60,0	44,5
Eingeschränktes. Gewerbegebiet 9	52,2	33,0
Eingeschränktes Gewerbegebiet 10	51,1	34,6
Gewerbegebiet 11	60,0	46,6
Gewerbegebiet 12	60,0	45,7
Gewerbegebiet 13	58,4	42,0
Gewerbegebiet 14	60,0	46,2
Gewerbegebiet 15	60,0	48,4
Eingeschränktes Gewerbegebiet 16	55,2	48,8

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel können im Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch Maßnahmen oder Gegebenheiten (z.B. Lärmminderung durch Abschirmung oder Dämpfung) eine freie Schallausbreitung behindert wird. Die Behinderung der freien Schallausbreitung muss die Erhöhung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel mindestens ausgleichen.

Begründung zur Textfestsetzung 1.5

Durch die Lärmkontingentierung und die in diesem Zusammenhang festgelegten Nachweisverfahren kann eindeutig unter Berücksichtigung der Nutzungsart über die Ansiedlung der in einem Gewerbegebiet möglichen Betriebe entschieden werden, bzw. Schutzmaßnahmen an Gebäuden und Verkehrsanlagen geplant werden.
Mit der Lärmkontingentierung werden für den Wohnungsbau im Plangebiet und dem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnungsbau die zulässigen Werte nachgewiesen. Die Berechnung, der auf den einzelnen Grundstücken möglichen Lärmemission, erfolgt nach den in der DIN 18005 Teil 1 angeführten Berechnungsverfahren.

Die Berechnungen wurden auf folgender Grundlage vorgenommen:
Auf den neu zu ordnenden Flächen gibt es bestehende, aufgelassene oder in Insolvenz befindliche Unternehmen und Konversionsflächen. Bei den produzierenden Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um: - Stahlleichtbau GmbH - Feuerverzinkerei Voigt und Müller GmbH - Hefekloß GmbH - Stinnes Stahlhandel - Thews und Partner - Arnold Reifenservice - Tischlerei Lopenz - BWB Bad Wärme Bedarf - KOGA GmbH Im Rahmen der Voruntersuchung zu der B-Planung ist vom Amt für Immissionsschutz

Frankfurt (Oder) in Verbindung mit dem Landesumweltamt Brandenburg eine sehr kleinteilige Flächenkontingentierung vorgenommen worden. Diese Berechnungen wurden 2003/04, bei Veränderung der Gebietsgliederung, überarbeitet. Die Nachweisorte wurden übernommen, bzw. den veränderten Bedingungen angepasst.

Nachweisorte:

IP 1 Wohnhaus Birnbaumsmühle 14: Bei diesem Nachweisort handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit ausgebautem Obergeschoss. Das Haus liegt in unmittelbarer Nachbarschaft der Straße Birnbaumsmühle und der Klinge am nordwestlichen Rand des Gebietes. Im Flächennutzungsplan der Stadt liegt es in einem Gebiet, dass als Mischgebiet dargestellt ist.
IP 2 und 3 Wohnblöcke Heinrich-Zille-Straße 30 und 32: Es handelt sich um zwei nicht rekonstruierte Wohnblöcke mit einem Erd- und einem Obergeschoss und zwei Aufgängen je Block. Sie liegen inmitten einer Kleingartenanlage, unmittelbar am südlichen Rand des Gebietes. Die Einstufung durch den Flächennutzungsplan erfolgte als allgemeines Wohngebiet.
IP 4 Wohnblock Heinrich-Zille-Straße. 14: Es handelt sich um einen rekonstruierten, aber sonst identischen Wohnblock wie IP 2 und IP 3. Er befindet sich am Übergang der Kleingartenanlage zur geschlossenen Bebauung. Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt als allgemeines Wohngebiet.
IP 5 Heinrich-Zille-Straße 46: Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein 5-geschossiges nicht rekonstruiertes Wohnhaus. Es befindet sich am südöstlichen Rand des B-Plangebietes und ist, wegen der unmittelbaren zweiseitigen Nachbarschaft zu Gewerbeflächen, in die Kategorie Mischgebiet einzuordnen.
IP 6 Wohnblock Georg-Richter-Straße 2: Bei dem Gebäude Georg-Richter Str. 4b handelt es sich um ein 5-geschossiges Wohnhaus. Im Zuge des Stadtumbaus ist dieser Block, ebenso wie die in östlicher Richtung benachbarten beiden Blöcke, inzwischen abgerissen worden. Als Ersatz wurde das Gebäude Georg-Richter-Straße 2 als Nachweisort gewählt. Es ist ein dreigeschossiges rekonstruiertes Gebäude, das sich am östlichen Rand des B-Plangebietes befindet und wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu Gewerbeflächen in die Kategorie Mischgebiet einzuordnen ist.
IP 7 Gartenlaube Klingehang 59: Am westlichen Ende gelegen, befindet sich die Gartenlaube als Teil einer umfangreichen Kleingartenanlage in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plangebiet. Hier sind die Tagesrichtwerte für Mischgebiete zur Bewertung heranzuziehen.
.
Ausführungen zu den Berechnungsverfahren und den Berechnungsansätzen (Tabellenwerte der Vorschriften usw.) sind dem Fachbeitrag Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Übersicht der Immissionswerte an den einzelnen Nachweispunkten

Teilpegel V05 Nacht

Bezeichnung	Zille-Str.32	Zille-Str. 30	Klinge-hang 59	Zille-Str. 14	Zille-Str. 46	Birn-baumsm 14	Richter-Str. 14
	1. OG	**1. OG**	**EG**	**EG**	**1. OG**	**1. OG**	**1. OG**
BP-Fläche 16	29,3	28,1		16,9	19,3	36,9	4,5
BP-Fläche 15	32,0	31,5		24,2	23,1	28,9	12,2
BP-Fläche 14	29,3	29,3		21,0	19,8	21,3	8,8
BP-Fläche 12	32,3	30,5		16,9	18,9	29,4	3,2
BP-Fläche 11	29,7	22,2		9,1	16,7	24,8	0,0
BP-Fläche 10	32,4	32,4		16,6	14,1	12,4	0,0
BP-Fläche 9	0,0	12,7		30,0	31,0	1,5	1,1
BP-Fläche 4 und 7 (MI)	0,0	10,1		24,1	26,0	6,0	32,1
BP-Fläche 8	26,3	30,1		36,5	37,3	18,2	24,7
BP-Fläche 1	14,8	25,8		32,3	26,9	19,8	40,2
BP-Fläche 2	8,5	21,9		30,1	20,9	19,6	37,4
BP-Fläche 13	32,6	33,9		25,3	23,4	18,5	10,0

Teilpegel V05 Tag

BP-Fläche 16	34,9	33,7	37,0	22,5	24,9	42,5	10,9
BP-Fläche 15	43,6	43,1	39,5	35,8	34,7	40,5	23,8
BP-Fläche 14	43,3	43,3	35,9	35,0	33,8	35,3	22,6
BP-Fläche 12	46,6	44,8	50,2	31,2	33,2	43,7	17,5
BP-Fläche 11	43,2	35,7	56,5	22,6	30,2	38,3	5,7
BP-Fläche 10	49,0	49,0	34,9	33,2	30,7	29,0	14,2
BP-Fläche 9	17,9	32,2	23,8	49,5	50,5	21,0	20,3
BP-Fläche 4 und 7 (MI)	8,8	22,3	19,5	36,3	38,2	18,2	44,3
BP-Fläche 8	42,1	45,9	35,0	52,3	53,1	34,0	40,2
BP-Fläche 1	21,5	32,5	26,4	39,0	33,6	26,5	48,2
BP-Fläche 2	12,5	25,9	21,9	34,1	24,9	23,6	56,5
BP-Fläche 13	49,2	50,5	37,5	41,9	40,0	35,1	26,4

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, und §§16-21a BauNVOZulässige Grundfläche (§19 BauNVO**)**

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung GRZ

Grundflächenzahl: Die GRZ wurde mit 0,6 für die Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiete, für die Gewerbegebiete mit 0,8 und für das Teilgebiet 8.1 mit 1,0 festgesetzt. Einschließlich der zulässigen Überschreitung ist nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung eine GRZ von max. 0,8 möglich. Die vorhandene Bebauung zwischen der alten Georg-Richter- Straße und der neuen nördlichen Umgehung liegt weit über einem Wert von 0,8, die Flächen sind völlig überbaut und befestigt Die technologischen Abläufe des ansässigen Unternehmens erfordern, auf Grund der bestehenden Grundstücksverhältnisse und der damit verbundenen eingeschränkten Ausweitungsmöglichkeiten, eine derartig hohen Überbauungsgrad. Zur Sicherung des Bestandes und der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen gewerblichen Nutzung wird für das Teilgebiet 8.1 abweichend eine GRZ von 1,0 festgesetzt.

Zahl der Geschosse

Zahl der Vollgeschosse: Die Geschossfestsetzung wurde in Abhängigkeit der Geschossigkeit der im Plangebiet und unmittelbar außerhalb der Grenze des Plangebietes vorhandenen Bauten getroffen. Die städtebauliche Struktur der Wohnbauten aus den 20er Jahren soll fortgeführt werden. Die 5-Geschossigkeiten der Gebäude der DDR-Zeit (Heinrich-Zille-Straße 46 bis 50) soll nicht aufgenommen werden, um die prägende Bebauung aus den 20iger Jahren zu unterstreichen.
Die Festsetzung der Geschossigkeit erfolgt einschließlich Dachgeschoss, um deren Ausbau bei bestehenden Gebäuden zu ermöglichen.
Für die Gewerbebereiche wurde auf eine Höhenfestsetzung verzichtet. Mit Festsetzung der Baumassenzahl ergeben sich bei maximaler Bebauung des jeweiligen Grundstücks entsprechende Gebäudehöhen. Das soll die für Gewerbegebiete erforderliche Variabilität sichern.

Baumassenzahl

Baumassenzahl: Für die Gewerbegebiete wurde jeweils eine Baumassenzahl festgesetzt. Bei maximaler Auslastung der Bauflächen, entsprechend festgesetzter GRZ, ergeben sich Gebäudehöhen, die dem Bestand entsprechen, bei einer geringeren Auslastung der GRZ sind höhere Gebäude möglich.
Für den Gewerbebereich lassen sich nur schwer Regelungen finden, die eine klare städtebauliche Struktur im Laufe der Entwicklung bewirken. Dem Zweck des jeweiligen Gewerbes müssen sich die Gebäude anpassen. Für diesen Bereich wird deshalb nur die Obergrenze der Baumasse festgesetzt. Bei maximaler Überbauung und Ausnutzung der Grundflächenzahl ergibt sich aus der BMZ eine maximale Gebäudehöhe. Diese liegt bei einer GRZ von 0,6 und einer BMZ von 8 bei 12m. Es wurden Baumassenzahlen von 5 bis 8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll den ansiedlungswilligen Unternehmen eine große Variabilität in der baulichen Nutzung ihres Gewerbegrundstückes gesichert werden. Die größte Flächenauslastung ist zwischen der alten Georg- Richter- Straße und der neuen Nordumfahrung möglich.

Traufehöhen

Traufhöhe: Die Trauhöhenfestsetzung wurde in Abhängigkeit der Traufhöhe der im Plangebiet und unmittelbar außerhalb der Grenze des Plangebietes vorhandenen Bauten getroffen. Hier (GEe 2, MI 4, MI 7) soll ein harmonischer Übergang von Neubauten zu vorhandenen Gebäuden erreicht und eine Dominanz neuer Gebäude in diesem Übergangsbereich vermieden werden.
In den eingeschränkten- und Gewerbegebieten wurde ansonsten keine Höhenfestsetzung getroffen, um Bauanforderungen spezieller Gewerbe nicht einzuschränken.

Überschreitungen

Festsetzungen zu ausnahmsweisen Überschreitungen der GRZ wurden nicht getroffen. Im Baugenehmigungsverfahren kann entschieden werden, ob beispielsweise folgende Überschreitung genehmigt werden kann.
Für dauerhaft wasserdurchlässig befestigte Flächen ist es nach BauNVO §19, Abs. 4 ausnahmsweise zulässig, den nachweislich erreichbaren Anteil an Offenflächen (bei Fugen ab 12 mm Breite oder sonstige Systeme mit unversiegelten Flächenanteilen) bei der Ermittlung der Grundfläche in Abzug zu bringen.
Damit könnte ermöglicht werden, dass Flächen, bei gleichzeitiger Einhaltung der GRZ., über das durch die GRZ vorgegebene Maß hinaus befestigt werden können Dabei sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren die Voraussetzungen, z. B keine verunreinigten Wässer aus technologischen Prozessen im Erdreich versickern zu lassen, zu berücksichtigen.

5.2.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Begründung zu den Festsetzungen der

Offene Bauweise: Aus städtebaulichen Gründen wurde eine offene Bauweise im Teilgebiet 5 und 6 festgesetzt. Damit soll die vorhandene städtebauliche Struktur bei baulichen Veränderungen erhalten werden. Sie er-

möglicht eine optimale bauliche Grundstücksnutzung

Planzeichnung Offene Bauweise

Geschlossenen Bauweise: In der Rathenaustraße ist eine straßenbegleitende geschlossene Bebauung vorhanden, die den städtebaulichen Raum prägt. Diese soll aus städtebaulichen Gründen fortgeführt, bzw. erhalten werden.

Geschlossenen Bauweise

Baugrenzen, Baulinien: In den Teilgebieten 2, 3, 5 und 6 wurden die Baugrenzen und Baulinien so gewählt, dass die vorhandene städtebauliche Struktur bei baulichen Veränderungen erhalten werden kann.

Baugrenzen, Baulinien

In den Gewerbegebieten wurden die Baugrenzen großflächig festgesetzt, so dass eine maximale Ausnutzung der Grundstücksflächen ermöglicht wird. Zu den Verkehrsflächenbegrenzungen und angrenzenden Grundstücken wurde der Abstand so festgesetzt, dass die nach Bauordnung zulässigen Mindestabstände (3m) eingehalten werden, bzw. zu festgesetzten Pflanzbereichen ausreichende Schutzabstände (ca. 6m) gesichert werden.

5.2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO §18 Abs. 1 BauNVO)

In der Planzeichnung wurden maximale Traufehöhen, bezogen auf DHHN 92, festgesetzt. Damit ist die maximale Gebäudehöhe am jeweiligen Standort eindeutig benannt. Diese Höhen wurden festgesetzt, um einen harmonischen Übergang von der vorhandenen Bebauung zur neuen zu erreichen. (siehe auch Traufehöhen)

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Die maximalen Gebäudehöhen in den Baugebieten GEe 2 und 16,sowie den MI 4 und 7 *können gemäß §16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch notwendige technische Anlagen überschritten werden. Die maximal zulässige Bauwerkshöhe darf an keiner Stelle des Gebäudes um mehr als 15 % überschritten werden.*

Textfestsetzung 2.1

Mit dieser Festsetzung werden die vorgenannten Traufehöhenfestsetzungen für die Mischgebiete 4 und 7 und das eingeschränkte Gewerbegebiet 2 präzisiert und für den Gewerbebau Ausnahmeregelungen, z.B. für Sheddächer oder Aufbauten der Klimatechnik geschaffen. Diese sind nötig, da nicht abzusehen ist, welche Gewerbebetriebe mit unterschiedlichsten technologischen Anforderungen im Plangebiet ansässig werden.

Begründung zur Textfestsetzung 2.1

5.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche nach §14 und 23 BauNVO

In den Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubare Grundstücksfläche zulässig.

Textfestsetzung 3.1

Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass Nebenanlagen problemlos innerhalb dieser Grenzen eingeordnet werden können. Außerhalb dieser Grenzen lägen sie entweder innerhalb des Mindestgrenzabstandes nach Bauordnung, bzw. im Schutzbereich zum vorhandenen oder geplanten Großgrün. Diese Randzonen sollen nicht bebaut werden.

Begründung zur Textfestsetzung 3.1

5.2.6. Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 BauGB und § 6 Abs.6 BbgStrG

Straßenverkehrsflächen werden ohne Gliederung der Fläche festgesetzt. Es werden nachfolgende Empfehlungen für eine spätere Gliederung des festgesetzten Verkehrsraumes gegeben

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

- für die Georg- Richter- Straße (Nordbereich) und Anschlussbereich bis zum Kreisel Rathenaustraße Hauptverkehrsstraße C III,
Sicherheitsstreifen, b=0,5m
Pflanzbereich b=2.50 m nur im östlichen Bereich

Gliederung des Verkehrsraumes

Fahrbeahnbreite b= 6,50 m,
Pflanzbereich b= 2.50 m nur im östlichen Bereich
einseitigem Gehweg, Fuß/ Radweg von mindestens 1,5m Breite zuzüglich Sicherheitsstreifen, b= 0,5m

- Für die Heinrich- Zille– Straße: Typ AS 1,
Fahrbahnbreite b=5,50m,
einseitiger Gehweg, b=1.5m zuzüglich Sicherheitsstreifen, b=0,5m

-Zufahrtsstraße S1 und S2 Anliegerstraße AS 1,
Fahrbahnbreite b= 6,0m, einseitiger Gehweg, b= 1.5m zuzüglich Sicherheitsstreifen, b= 0,5m

- Die Straßen im Gewerbegebiet müssen für Schwerlastverkehr ausgelegt sein.

Verkehrsberuhigter Bereich

Als verkehrsberuhigter Bereich wurde die Heinrich- Zille- Straße im Bereich der Kleingärten festgesetzt. Das Wohnen an der Straße und die Erholungsfunktion der Kleingärten können so gesichert werden. Der Gewerbeverkehr wird über die Nordumgehung geführt.

Die Zufahrt von der Heinrich- Zille- Straße zu den Gewerbegebieten 10 und 11 wird nur als Havariezufahrt festgesetzt.
Die Heinrich- Zille- Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich nicht für den Gewerbeverkehr nutzbar. Im Havariefall sind jedoch weitere Zu- und Ausfahrten in das Gewerbegebiet erforderlich. Mit dieser Möglichkeit sind grundsätzlich 3 Zufahrten gegeben. Innerhalb des Gewerbegebietes wird durch die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche ein breiter Streifen bis zur alten Georg- Richter- Straße von einer Bebauung freigehalten, um die Fortführung dieser Notzufahrt zu sichern.

Textfestsetzung 4.1

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich - sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein

Begründung zur Textfestsetzung 4.1

Mit dieser Festsetzung kann das Verfahren der öffentlichen Widmung von Straßen wesentlich vereinfacht und verkürzt werden.

5.2.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

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.(Bestandsschutz s.o.)

Textfestsetzung 5.1

Im Bereich D1 wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für Elektroenergie, Gasversorgung, Wasserversorgung, Regen- und Schmutzentwässerung festgesetzt

Begründung zur Textfestsetzung 5.1

Aus städtebaulicher Sicht wird der ehemalige Straßenraum der Georg-Richter- Straße, der jetzt der inneren Erschließung dient, langfristig Bestand haben. Die ursprünglich im öffentlichen Raum verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen werden in diesem Bereich über eine Dienstbarkeit gesichert, da eine grundsätzliche Verlegung einen nicht gerechtfertigten finanziellen Aufwand bedeuten würde.
Es ist möglich, dass die Regen- und Schmutzentwässerungssysteme in diesem Bereich an die jetzigen Grundstückseigentümer übergeben wer-

den. Die anderen Medien müssen in der Rechtsträgerschaft der Versorgungsunternehmen verbleiben. Für Leitungen im Plangebiet auf privaten Grundstücken ist z.Zt. noch Bestandsschutz gegeben. Innerhalb der nächsten Jahre müssen Regelungen zwischen privaten Grundstückseigentümern und Versorgungsunternehmen getroffen werden. Die Leitungen wurden im Planteil ohne genaue Lagefestlegung informativ dargestellt.

Im Bereich D2 wird ein Gehrecht in einer Breite von 3m zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt — *Textfestsetzung 5.2*

Die Sicherung der Fortsetzung eines Gehweges aus der Otto- Nagel-Straße bildet eine städtebauliche Qualität die durch diese Festsetzung gesichert werden soll. Dieser Weg verbindet auf kurzem Weg die Heinrich-Zille- Straße mit der Georg- Richter- Straße. Diese Verbindung ist bereits vorhanden und ist als fußläufige Verbindung zu den Gewerbeeinrichtungen von Bedeutung. Innerhalb dieser Verbindung ist eine mehr als 2m hohe Böschung durch eine Treppenanlage zu überwinden — *Begründung zur Textfestsetzung 5.2*

5.2.8. Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Als Bahnanlage wurde der Bereich der Hafenbahn gekennzeichnet. Gegenüber den derzeitigen Gleisanlagen, wurde dieser erheblich reduziert. Bei Anlage der neuen Nordumfahrung sind Anpassungen der vorhandenen Gleise erforderlich. Erläuterungen dazu siehe Maßnahmen zur Planverwirklichung- Gleisbau. — *Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung*

5.2.9. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Einfahrtsbereiche sind an der Straße S1 und der westlichen Georg- Richter- Straße durch die Festsetzung von Erhaltflächen für Bäume und Sträucher bestimmt. Im mittleren Bereich der Heinrich- Zille- Straße wurde ein Einfahrtsbereich als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Von der Heinrich- Zille- Straße aus ist keine Zufahrt zu den Gewerbeflächen möglich. Gründe siehe Punkt 2.7 Verkehrserschließung. — *Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung*

5.2.10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung Elektrizität: Die Trafostationen in den einzelnen Teilgebieten wurden gekennzeichnet. Die Stationen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke, die Bauhüllen liegen innerhalb privater Grundstücke und sind dem Eigentum der jeweiligen Grundstückseigentümer zuzuordnen. Die Darstellung erfolgt ohne Festsetzungscharakter. — *Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung Elektro*

Zweckbestimmung Fernwärme: Der Heizcontainer im Teilgebiet 9 wurde gekennzeichnet. Er dient der Versorgung der benachbarten Wohnbauten und muss vorläufig erhalten werden. Die Darstellung erfolgt ohne Festsetzungscharakter. — *Heizung*

Zweckbestimmung Entwässerung: Für die Regenentwässerung wird westlich der Rathenaustraße eine derzeitig vorhandene Anlage, die Bereiche des KV- Terminals entwässert, festgesetzt. — *Regenentwässerung*

Das Abwasserpumpwerk auf privatem Grundstück im westlichen Bereich wird ohne Festsetzungscharakter dargestellt. — *Schmutzentwässerung*

5.2.11. Grünordnerische Festsetzungen , Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB und BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

Im FNP der Stadt Frankfurt (Oder) sind die im westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Flächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage dargestellt.
Im Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) ist als ein Entwicklungsziel für den Biotopkomplex des mittleren und unteren Klingefließes Folgendes benannt:
„Renaturierung der Klinge in verbauten Bereichen durch Herausnahme von Betonelementen und Wiederherstellung eines naturnahen Verlaufs, sowie durch Rücknahme der Kleingärten vom Ufer."
Diese Flächen wurden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, um die mit dem Bebauungsplan entstehenden Ausgleichserfordernisse in diese Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu lenken. Die im FNP noch umfangreicher dargestellte Flächenausweisung wurde im Bebauungsplan auf die fließnahen Bereiche eingeschränkt und dazu die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Davon sind ca.8 Kleingartenparzellen in der Kleingartensparte "Birnbaumsmühle„ in unmittelbarer Nachbarschaft des Klingefließes betroffen.
Die neue Abgrenzung der Kleingartenanlage berücksichtigt vorhandene Grenzen der Einzelgärten und das vorhandene Wegesystem. Eine Neuaufteilung der Gärten durch diese Veränderung ist nicht erforderlich.
Nördlich der Georg- Richter Straße ist die Abgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet 16 so erfolgt, dass für eine gewerbliche Nutzung ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und gleichzeitig der Schutz der angrenzenden Biotope gesichert ist.

a) *Auf den Flächen F3 bis F5 sind, in den das Fließtal begrenzenden Hangbereichen, Pflanzengesellschaften der Eichen-Hainbuchen-Wälder (Carpinion betuli (Issler 1931)) zu erhalten bzw. zu entwickeln. In den Randbereichen zu den angrenzenden Flächennutzungen ist ein gestufter Saum- und Mantelbereich zu entwickeln*
Auf den Flächen F6 und F7 sind in den fließnahen Niederungsbereichen (Niedermoorstandorte) Pflanzengesellschaften der Erlenbruchwälder (Alnetea glutinosae (Br.-Bl. et R. Tx 1943)) zu erhalten bzw. zu entwickeln.
Das Klingefließ ist in seinem Lauf zu renaturieren.

Textfestsetzung 6.1

Bei dem Fließtal des Klingefließes handelt es sich um Flächen mit sehr hoher Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und mit einer gesamtstädtisch bedeutenden Biotopverbundfunktion, deren naturnaher Zustand zu erhalten bzw. in den abschnittsweise gestörten Bereichen durch entsprechende Rückbau- und Pflegemaßnahmen zu entwickeln ist. Die Entwicklungsziele sind durch die Benennung der Pflanzengesellschaften definiert, die Pflanzenauswahl ist entsprechend den differenzierten Standortbedingungen anzupassen. In den Randbereichen zu den anderen Flächennutzungen werden Waldsäume bzw. -mäntel entwickelt, d.h. durch eine gezielte Pflanzenauswahl wird eine Höhenabstufung (Bäume > Sträucher > Stauden) in der Vegetation zu den benachbarten Nutzungen hin erzielt, um sowohl artenreiche Vegetationsbestände zu erhalten als auch Belastungen der Nachbarn durch z.B. Schattenwurf zu minimieren. Das Entwicklungsgebot ist für Flächen vorgesehen, auf denen die be-

Begründung zur Textfestsetzung 6.1

schriebenen Pflanzengesellschaften noch nicht vorhanden sind. Mit dem Erhaltungs- und Entwicklungsgebot sind insbesondere auch die anthropogenen Störungen für das Gebiet zu beseitigen und künftig zu unterlassen (insbesondere Ablagerungen von Unrat). Die Maßnahme dient als Ausgleich für Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes; für Eingriffe, die bei Realisierung des Bebauungsplans zu erwarten sind. Die gewünschte Entwicklung der Bestände ist durch eine 5jährige Pflege mit jährlich mindestens 2 Pflegegängen abzusichern.
Die mögliche Errichtung von Regenrückhalteeinrichtungen dient der Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes (Verzögerung des Abflusses).

Innerhalb der Fläche F4 sind Regenwasserrückhalteeinrichtungen zulässig. *Textfestsetzung*

Die direkte Einleitung von Regenwasser in die Klinge ist nicht möglich. Die Aufnahmekapazität ist erschöpft. Bei einer weiteren Bebauung des Plangebietes ist mit zusätzlich abzuleitendem Regenwasser zu rechnen. Ohne spezielle Baugrunduntersuchungen kann nicht eingeschätzt werden, in welchem Umfang eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist. Innerhalb der Fläche F4 besteht die Möglichkeit Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen. *Begründung*

b) *Auf der Fläche F8 ist die bestehende Ruderalvegetation der natürlichen Vegetationsentwicklung (Sukzession) zu überlassen.* *Textfestsetzung*
Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten, Nebenanlagen sind unzulässig.
.
Bei der Fläche handelt es sich um eine abgedeckte Aschedeponie, die als Pufferzone zwischen dem Fließtal der Klinge und den Bauflächen und als Übergangsbereich zu hochwertigen Biotopflächen eine besondere Bedeutung hat. Durch die ungelenkte Sukzession kann sich der Standort naturnah entwickeln. Um die gewünschte Entwicklung zu ermöglichen, muss jede Art der Bebauung auf den Flächen ausgeschlossen werden. *Begründung*

Auf den Flächen F9 und F10 sind die vorhandenen naturnahen Gebüsche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Baumaufwuchs kann zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angrenzender Flächen beseitigt werden. Innerhalb der Flächen ist eine Grundstückszufahrt zum GE1 in einer Breite von 4,5m zulässig. *Textfestsetzung*

Die Flächen mit einer gegenwärtig hohen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, aufgrund der vorhandenen naturnahen Vegetation mit einem relativ hohen Bestandsalter, haben als Lebensraum für unterschiedliche Arten- und Lebensgemeinschaften und im Biotopverbundsystem des Planungsraumes eine besondere Bedeutung und werden daher in vollem Umfang und in gleicher Qualität durch entsprechende Pflegemaßnahmen erhalten. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit angrenzender Flächen kann aufkommender Baumbestand entnommen werden, die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sind dabei jedoch zu berücksichtigen. *Begründung*

5.2.12. Grünordnerische Festsetzungen , Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 und §9 Abs. 1a BauGB und BNatSchG § 6 Abs. 4 und BbgNatSchG § 7 Abs. 3

Beidseitig der Fahrbahn der Georg-Richter-Straße sind in einem Bereich von 50m - 160m westlich des Kreisels Rathenaustraße in den Straßenverkehrsflächen 26 Stk. Bäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in einem Abstand von durchschnittlich 8 bis 10 m unter Frei- *Textfestsetzung 6.2*

haltung von Aufmündungen und Zufahrten in einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen oder eine mindestens 6 m² große Pflanzscheibe zu pflanzen. Eine der nachfolgend genannten Arten ist einheitlich zu verwenden:
- Spitzahorn (Acer platanoides),
- Esche (Fraxinus excelsior).

Begründung zur Textfestsetzung 6.2

Die einheitlich festgesetzte Pflanzqualität soll den gewünschten einheitlichen Charakter der straßenbegleitenden Pflanzung sichern. Als Baumarten werden die genannten Arten zur Auswahl festgesetzt, von denen eine Art für die Pflanzung einheitlich zu wählen ist. Die Baumarten wurden gewählt, weil sie dem Charakter des Straßenraumes in Bezug zu vorhandenen Pflanzungen und in Bezug zu geplanten Bepflanzungen im Umfeld am besten entsprechen.

Textfestsetzung

Der Baumbestand an der Heinrich-Zille-Straße (Pyramidenpappel, Populus nigra 'Italica') ist auf den Flächen F16 und F17 zu erhalten. Notwendige Nachpflanzungen sind in zusammenhängenden Abschnitten von mindestens 100 m Länge einheitlich als einreihige Pflanzung zu realisieren .
Auf der Fläche F18 sind die Baumneupflanzungen einreihig als Fortführung der vorhandenen Baumreihe mit dem aus der vorhandenen Pflanzung vorgegebenen Pflanzabstand von ca. 6 bis 8 m durchzuführen .
Bei Neupflanzungen ist folgende Baumart zu verwenden: Esche (Fraxinus excelsior ‚Altena'), Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben oder mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen.

Begründung zur Textfestsetzung

Die vorhandene Pflanzung stellt im Ortsbild eine markante Struktur dar und soll als möglichst einheitliches Element erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird für notwendige Nachpflanzungen eine Mindestlänge für zu erneuernde Pflanzungen vorgesehen, damit sich auf den benannten einheitlichen und längeren Abschnitten ein einheitliches Bild der Pflanzung entwickeln kann. Die einheitlich festgesetzte Pflanzqualität soll den gewünschten einheitlichen Charakter der straßenbegleitenden Pflanzung sichern. (weitere Erläuterungen und Begründungen siehe Pkt. 5.1.6 Grün- und Freiflächen)

Textfestsetzung

Auf den Flächen F11, F14, F19 bis F21 wird die Erhaltung des Gehölzbestandes festgesetzt. Die für die Erhaltung nötigen Neu- und Ergänzungspflanzungen sind mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen durchzuführen.

Begründung zur Textfestsetzung

Die Festsetzung dient der Erhaltung und gestalterischen Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung (möglichst dichte und standorttypische Abpflanzung des Baugebietes zum Straßenraum mit Laubgehölzen bzw. Erhaltung vorhandener Bestände zur Sicherung eines möglichst hohen Grünanteils im Plangebiet). Abgängige Gehölze sind entsprechend der Festsetzung zu ersetzen . Durch den Bezug zum Charakter der vorhandenen Pflanzung soll sichergestellt werden, dass die vorhandene Qualität und das vorhandene Ortsbild weitgehend erhalten bleibt. Durch die differenziere Ausprägung von Teilbereichen der gekennzeichneten Flächen sind keine genaueren Angaben zur Pflanzwahl möglich., Die Gehölzarten und die Pflanzdichte sind daher entsprechend dem Charakter der angrenzenden Pflanzung zu wählen.

Textfestsetzung

Auf den Flächen F12, F13 und F15 ist 1 Strauch / m² zu bepflanzender Fläche unter Freihaltung vorhandener Baumstandorte zu pflanzen. Es sind Straucharten zu verwenden, deren Endhöhe mindestens 2,5 m beträgt. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.

Auf den beschriebenen Flächen soll ein geschlossener Gehölz- bzw. Vegetationsbestand entwickelt werden, daher ist die Pflanzung von Gehölzen und die Dichte der Pflanzung festgesetzt. Die Flächen haben als Verbundstruktur eine Bedeutung (Verbundwirkung zwischen Kleingärten südlich des Plangebietes und dem Klingetal nördlich des Plangebietes) und können analog zum Bestand der angrenzenden Flächen (Kleingärten) auch mit Ziergehölzen gestaltet werden. Die Einordnung von Vogelnährgehölzen wird empfohlen, um die Lebensraumqualität für urbane Vogelarten zu erhöhen. Die Festsetzung einer Endhöhe der Strauchpflanzungen von mindestens 2,5 m dient dazu, die unterschiedlichen Bauflächen räumlich und optisch voneinander zu trennen. Sind die Flächen bereits bepflanzt oder werden anderweitig unter Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades genutzt, dann kann diese Bepflanzung erhalten werden und es wird keine Neupflanzung nötig. Im Bereich der zu erhaltenden Gehölzpflanzungen sind Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Begründung zur Textfestsetzung 7.4

5.2.13. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§§1a Abs.3 und 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§135a Abs.2 Satz 1 BauGB

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen festgesetzt Diese Flächen und Maßnahmen werden den nachfolgend benannten Eingriffsflächen zugeordnet:

Zuordnungsfestsetzung

- Die Pflanzung von 26 Stk. Bäumen an der Georg-Richter-Straße und die Renaturierung des Klingefließes auf einer Länge von 285 m mit einer Breite von ca. 13 m in den Flächen F6 und F7 dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch den Neubau der Georg-Richter-Straße im nördlichen Abschnitt verursacht werden.

Zuordnungsfestsetzung 7.1

- Die grünordnerischen Flächen und Maßnahmen (F3 bis F7, Entwicklung naturnaher Gehölzgesellschaften einschl. Entwicklung eines Saum- und Mantelbereiches auf einer Fläche von 9.700 m²) dienen der Kompensation von zu erwartenden Eingriffen auf den Grundstücke 5, 6 und 7 der Flur 91 im Baugebiet Nr.16.

Zuordnungsfestsetzung 7.2

Die Maßnahmen sind aus der Eingriffsregelung abgeleitet und dienen der Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die durch die Anlage der öffentlichen Erschließung und die Anlage von Teilflächen des Gewerbegebietes Nr. 16 verursacht werden.
Die Kompensationsflächen sind herzustellen und zu unterhalten. Mit der Zuordnungsfestsetzung ist die Voraussetzung zur Umlage der Kosten nach der Kostenerstattungssatzung gemäß §135 a-c Baugesetzbuch geschaffen. Hinsichtlich eines grundsätzlich zeitnah angestrebten Ausgleiches für Eingriffe, können Maßnahmen auf der Fläche F3 erst nach Aufgabe der Kleingärten nach 2010 erfolgen. Die Maßnahmen auf den Flächen F4 bis F7 können zeitnah zu den erfolgten Eingriffen auf den Flurstücken 4 bis 7 der Flur 91durchgeführt werden.

Begründung zur Zuordnungsfestsetzung 7.1 bis 7.2

5.2.14. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Graben, Klingefließ: Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Fliess sind in der Grünordnung festgesetzt.

5.2.15. Immissionsschutz

Für die G.- Richter- Str. und die Rathenaustr. müssen im Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 7 bis zu einem Abstand von 15 m von der Straßenbegrenzung zur straßenzugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) mindestens

Textfestsetzung 9.1 bis 9.4

ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res von 45 dB (LPB V) aufweisen.
Für Büroräume und ähnliches verringert sich das Schalldämm-Maß um 5 dB, an sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Für die G.-Richter-Str. und die Rathenaustr. müssen im Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 7 bei einem Abstand von mehr als 15 m und bis zu 30 m von der Straßenbegrenzung zur straßenzugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res von 40 dB (LPB IV) aufweisen.
Für Büroräume und ähnliches verringert sich das Schalldämm-Maß um 5 dB, an sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Für die G. -Richter- Str. und die Rathenaustr. müssen im Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 7 bei einem Abstand von mehr als 30 m und bis zu 50 m von der Straßenbegrenzung zur straßenzugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res von 35 dB (LPB III) aufweisen.
Für Büroräume und ähnliches verringert sich das Schalldämm-Maß um 5 dB, an sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Für die G. –Richter -Str. und die Rathenaustr. müssen im Bereich der Mischgebiete 3, 4 und 7 ab einem Abstand von 50 m von der Straßenbegrenzung zur straßenzugewandten Gebäudeseite die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräume in Wohnungen) mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res von 30 dB (LPB II) aufweisen.
Für Büroräume und ähnliches verringert sich das Schalldämm-Maß um 5 dB, an sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß um 5 dB verringert werden.

Begründung zur Textfestsetzung 9.1bis 9.4

Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmung unter Nr. 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu führen. Die Vorgaben für die Festsetzungen wurden aus dem Fachbeitrag Immissionsschutz und dem Fachbeitrag Verkehr übernommen.
Für den Teil der Georg- Richter- Straße, der neu gebaut wird, ist die 16. BImSchV zur Beurteilung herangezogen worden.
Die Berechnungen ergaben, dass an keinem Immissionspunkt die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sind oder auch nur annähernd erreicht werden.

Maßgeblicher Außenlärmpegel
Für den Bereich Georg-Richter-Straße/ Ecke Rathenaustraße war der maßgebliche Außenlärmpegel für die Wohnbebauung zu bestimmen. Die Berechnung erfolgte nach der DIN 18005 [5], die Bewertung nach DIN 4109. Es wird der Beurteilungspegel für den Tag (6 bis 22 Uhr) berechnet und 3 dB addiert. Der danach ermittelte Pegel wird als maßgeblicher Außenlärmpegel bezeichnet. Nach DIN 4109 ergeben sich die o.g. Lärmpegelbereiche.

5.2.16. sonstige Festsetzungen

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Die bestehende Garagenanlage zwischen der Georg- Richter- Straße und der Heinrich- Zille- Straße wird als Garagenanlage innerhalb des Mischgebietes festgesetzt und damit in ihrem Bestand gesichert. Die Anlage ist

erforderlich, um die nach Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Stellplätze für die umliegende Wohnbebauung auf den eigenen Grundstücken zu sichern. Gleichzeitig stellt die Garagenanlage mit dem umgebenen festgesetzten Grünbestand eine ergänzende Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen dar.

5.2.17. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Es erfolgte eine Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Dies trifft für die Aschehalde und den ehemaligen Lokschuppen zu. Die Flächen unter denen der Bergbau umging sind davon abweichend gekennzeichnet (K4)
Der unterirdische Wasserbehälter wurde abweichend von der Planzeichenverordnung gekennzeichnet. (K3), da von ihm keine unmittelbare Gefährdung durch umweltgefährdende Stoffe ausgeht, jedoch auf Grund seiner Größe und Lage von erhöhten Baukosten bei einer Bebauung auszugehen ist.
Südlich der Georg-Richter-Straße in der östlichen Böschung des Klingefließes wurden 5 Stieleichen als Naturdenkmal gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung wurde aus den Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde übernommen.

Kennzeichnung 9.1

Aschehalde: Im Bereich K1 befindet sich eine gesicherte Aschehalde.

Begründung zur Kennzeichnung 9.1

Die Kennzeichnung wurde aus dem Altlastenkataster der Stadt übernommen. Der Bereich wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. (Erläuterungen siehe Punkt 2. 10. Altlasten)Bereits erfolgte Maßnahmen zur Sicherung der Aschehalde wurden damit berücksichtigt und eine Bebauung ausgeschlossen.

Kennzeichnung 9.2

Altlasten
Der Bereich K2 ist mit Altlasten der ehemaligen, militärisch genutzten Liegenschaften belastet (Kennzeichnung K2).

Begründung zur Kennzeichnung 9.2

Bei dieser Altlast handelt es sich um eine Ölverschmutzung im ehemaligen Lokschuppen. Bei Abriss des Schuppens muss die Kontamination fachgerecht beseitigt werden.

Kennzeichnung 9.3

Unterirdisches Bauwerk
Zwischen den Hallen des Gewerbezentrums (Kennzeichnung K3) befindet sich ein unterirdischer Wasserbehälter.

Begründung zur Kennzeichnung 9.3

Seine Funktion ist nicht geklärt. Bei einer Überbauung und evtl. Nutzung (siehe Pkt. Regenentwässerung) sind spezielle Erkundungen nötig. Bei Inanspruchnahme der Fläche für entsprechende Hochbauten, ist mit erhöhten Kosten zu rechnen.

Kennzeichnung 9.4

Bergbau
Das Plangebiet wird im Bereich K4 vom aufgelassenen Untertagebau (Braunkohleförderung) angeschnitten. Einzelne Schächte und Stollen durchschneiden das Gebiet .

Begründung zur Kennzeichnung 9.4

Unabhängig vom B-Plan -Verfahren erfolgt eine Verpressung alter Schächte und Stollen. Bei Baumaßnahmen im gekennzeichneten Gebiet sind Abstimmungen mit dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg und weitere Erkundungsbohrungen erforderlich. Stollen und Kavernen müssen verpresst werden. Innerhalb der privaten Grundstücke

ist dafür der jeweilige Eigentümer verantwortlich. (siehe Pkt. Altlasten Bergbau

5.2.18. Hinweise

Bei der mit Altlasten / Kontaminationen behafteten Fläche (Kennzeichnung K2) sind, im Rahmen einer standortbezogenen Sanierungsplanung in Abhängigkeit von der spezifischen Nutzung des Standortes, erforderliche Maßnahmen zu treffen. *Hinweis 10.1*

s. Punkt 2.17. *Erläuterung zu Hinweis 10.1*

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 Widernutzung als Brauchwasser möglich ist.
Auf die Gefährdungen bei Regenwasserversickerung im Bergbaubereich wird hingewiesen. *Hinweis 10.2*

Die vorhandenen Gebäude und die vorhandenen Straßen und sonstige befestigte Flächen verbleiben mit ihrem Anschluss an der vorhandenen Regenwasserleitung in der Georg-Richter-Straße. Bei Neu- oder Umbauten ist im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung die Versickerungsfähigkeit des Bodens am Standort zu prüfen. Vorliegende Baugrundgutachten weisen auf sehr unterschiedliche Bodenverhältnisse hin. Grundsätzlich kann eine Versickerung nicht ausgeschlossen werden.
Im Bereich des aufgelassenen Bergbaus bestehen bei der Versickerung von Regenwasser in tieferen Bereichen Gefährdungen von Kavernen- und Stolleneinbrüchen.
Die ungedrosselte Einleitung von Niederschlagswasser in die Klinge ist nach dem „Plan der Belastung der Vorfluter, Einzugsgebiet Klinge" vom 10.6.04 nicht möglich. Sollte im bauordnungsrechtlichen Verfahren der Nachweis für eine nicht mögliche Versickerung auf dem Grundstück erbracht werden, muss über ergänzende Rückhaltemaßnahmen entschieden werden, die eine zeitverzögerte Einleitung ins Netz ermöglichen. Diese sollen auf den privaten Grundstücken erfolgen. Sollten des Weiteren zentrale Rückhalteanlagen erforderlich werden, ist im Bereich der Fläche F4 eine Möglichkeit dafür gegeben. *Erläuterung zu Hinweis 10.2*

Im südwestlichen Bereich (Kleingartenbereich) zwischen der Straße Birnbaumsmühle, Georg- Richter-Straße und der Klinge können ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale vorhanden sein. *Hinweis 10.3*

Genauere Angaben sind derzeitig nicht möglich. Die Hinweispflicht entspricht den gesetzlichen Regelungen. *Erläuterung zu Hinweis 10.3*
Eingriffe in das Gelände sind bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) 3 Wochen vor Maßnahmebeginn anzuzeigen.

Auf eine Kampfmittelbelastung des Plangebietes wird hingewiesen *Hinweis 10.4*

Eine erste Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Für die Ausführung von Erdarbeiten ist damit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung sind durch die Bauträger/ Bauausführenden zu stellen. Diese Anträge sind rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen einzureichen. *Erläuterung zu Hinweis 10.4*

Hinweis 10.5

Rechtzeitig vor Baubeginn oder der beabsichtigten Fällung sind alle notwendigen Baumfällungen bei der Unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung und endgültigen Festsetzung der Ausgleichspflanzungen (Standort, Baumarten, Pflanzqualität und Anzahl) anzuzeigen. Rechtsgrundlage ist die jeweils gültige Baumschutzverordnung.

Erläuterung zu Hinweis 10.5

Über den Erhalt von Bäumen innerhalb der festgesetzten Bauflächen muss im Rahmen der konkreten Planung entschieden werden. Bis auf einen Baum im Gewerbegebiet 15 erfolgte keine Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen.

6. Beteiligungen

Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.3.1997.Beschl.- Nr. 97/31/932
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.3.1997
Entwurfsbeschluss mit erweiterten Geltungsbereich am 30.09.2004
Beschl.- Nr.: 04/9/208

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

Erläuterung mit Daten

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 24.04.1997 bis zum 26.05.1997 durchgeführt worden.
Die Auslegung des Entwurfes fand in der Zeit vom 28.10.2004 bis zum 29.11.2004 statt.
Zu Änderungen nach der Entwurfsauslegung wurde hinsichtlich der Verschiebung der Georg- Richter- Straße und der Konkretisierung der Abgrenzung zwischen Kleingartenanlage und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.
Nach Wertung sind die Ergebnisse entsprechend in den Panentwurf eingeflossen.

Kleingärten

Festsetzungen und Inhalt der Planzeichnung wurden mit dem STADTVERBAND Frankfurt (Oder) der Gartenfreunde e.V. abgestimmt. Und das Ergebnis der Abstimmung übernommen (siehe auch Pkt. 5.1)

Ausgleichsmaßnahmen

Die Festsetzung des BP, die Flurstücke 4 und 5 der Flur 91 betreffend und die aus der Festsetzung resultierenden Ausgleichsmaßnahmen, entsprechen nicht den Interessen der Eigentümer. Den Festsetzungen wurde widersprochen. Nach Abwägung aller Randbedingungen (siehe Wertung der Bürgerbeteiligung) wird den Forderungen der Eigentümer nicht entsprochen. Der Bebauungsplan wurde nicht geändert.

Nordumfahrung, Kostenbeteiligung

Von einigen Gewerbetreibenden wurde die Nordumfahrung abgelehnt, da sie die Anliegergebühren bei der gegenwärtigen wirtschaftlichen Situation nicht aufbringen können. In der Begründung unter Punkt 7.3 Straßenbau wurden dahingehende Erläuterungen ergänzt.

Nordumfahrung Flächeninanspruchnahme

Die Flurstücke 87 und 89 der Flur 91, wurden im Planentwurf zum Teil als Straßenverkehrsfläche für den neuen Straßenabschnitt der Georg- Richter-Straße festgesetzt. Der Eigentümer widersprach dieser Festsetzung, da sie seine Betriebsfläche existenzgefährdend reduziert. In diesem Zusammenhang wurde eine Verschiebung der Straßenverkehrsfläche nach Norden geprüft. Eine Verschiebung kann nur mit dem Wegfall der unmittelbaren Gleisanbindung des Gebietes GEe 2 erfolgen. Dazu wurden in einer Betroffenenbeteiligung die berührten Grundstückseigentümer befragt. Da es keine ablehnenden Stellungnahmen gab (unter anderem auch nicht von dem Eingabensteller), wurde der Bebauungsplan dahingehend geändert.

Das Flurstück des Eingabenstellers ist nunmehr nur noch minimal berührt. Darin wird keine Existenzgefährdung gesehen, da durch gesonderte Vereinbarungen mit der Stadt südlich angrenzende Flächen zum Tausch angeboten werden können.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Erläuterung mit Daten

Die Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde gemäß §1 Abs.4 und der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch am Planverfahren wurde parallel u den öffentlichen Auslegungen des Planentwurfes mit Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen beteiligt.
Hinsichtlich der Änderungen nach der Entwurfsauslegung zu der Verschiebung der Georg- Richter- Straße und der Konkretisierung der Abgrenzung zwischen Kleingartenanlage und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) die berührten öffentlichen Belange selbst.

Die Auswertung ist erfolgt und im weiteren Planverfahren berücksichtigt worden.

Teilweise wurden Hinweise aus der Beteiligung der TÖB in die Planung und die Begründung aufgenommen. Im Wesentlichen handelt es sich um folgende.

Kleingärten

Verband der Garten- und Siedlerfreunde e.V. Kreisvorstand Frankfurt (Oder) siehe Begründung Pkt 5.1

Bergbau

Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg
Die alten Bergbaugebiete wurden entsprechend neuester Kartierung im Planteil nachrichtlich übernommen.

Bergamt Senftenberg
s.o.
Oberbergamt des Landes Brandenburg
s.o.

Bahnanlagen

Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau
Die Gleisanschlüsse für die Gewerbetreibenden wurden erneut abgestimmt und in reduzierter Form im Planteil nachrichtlich übernommen. Die Fläche der Hafenbahn wurde reduziert.

Vom Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen wird auf die Entwidmungspflicht der für den Rückbau vorgesehenen Gleise hingewiesen. Im Pkt. 5.1.2 Verkehrserschließung werden die Verfahrensschritte dargestellt.

Handwerkskammer Frankfurt (O.)
Die Gleisanschlüsse für die Gewerbetreibenden wurden erneut abgestimmt und in reduzierter Form im Planteil nachrichtlich übernommen.. Die Fläche der Hafenbahn wurde reduziert.

Regenentwässerung, Baumbestand

Vom NABU KV Frankfurt (Oder) wird auf die Problematik der Regenentwässerung hingewiesen. Ausführungen dazu siehe Entwässerung.
Der Forderung, die beiden Stieleichen zwischen GE11 Und GE 12 festzusetzen, wurde nicht entsprochen (siehe Pkt 5.1.6 Baumbestand).

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

7.1. Wohnung- und Gewerbebau

Wohnungsbau

Die Entwicklung des Wohnungsbaus obliegt den privaten Eigentümern. Der Bestand im Teilgebiet MI 3 und MI 5 ist langfristig erhaltenswürdig. Der bestand im Teilgebiet MI 6 könnte ersetzt werden.

Gewerbe

Die Entwicklung des Gewerbes obliegt den privaten Eigentümern. Durch den benachbarten Wohnungsbau sind Einschränkungen bei der Einordnung von Gewerbebetrieben vorhanden. Vorhabensspezifische Nachweise sind zu führen. Die Lärmkontingentierung ist zu berücksichtigen.

7.2. Gleisrückbau

Hafenbahn und Anschlussgleise

Im B-Plan-Gebiet befinden sich Zuführungsgleise der Hafenbahn, die der Erschließung von Gewerbegrundstücken dienten und zum Teil im Zusammenhang mit dem Bau der Havariezufahrt (Georg-Richter-Straße) des KV-Terminals erneuert wurden. Gegenwärtig ist die Hafenbahn nicht in Betrieb, durch die Flächensicherung im Bebauungsplan wird gesichert, dass eine spätere Wiederinbetriebnahme der Anlagen möglich ist.
In dem unmittelbar an das KV-Terminal angrenzenden Straßenabschnitt ist zur Realisierung der Nordumfahrung der Rückbau der Hafenbahngleise 8a und 9a (8415, 84c) erforderlich. Damit ist der Anschluss der Zuführungsgleise für die Recycling Priebels GmbH und die Stinnes Stahlhandel GmbH an das Gleis 7a als verbleibendes Stammgleis der Hafenbahn neu einzuordnen. Diese Veränderungen erstrecken sich über privates und öffentliches Gelände.
Gleichzeitig ist die Neutrassierung eines Abschnittes des Gleises 7a erforderlich, bedingt durch die Lage der Verkehrsfläche der Nordumfahrung, die aufgrund der benachbarten vorhandenen Gebäude des Gewerbezentrums keinen Spielraum für eine Verschiebung in südliche Richtung hat. Zusätzlich befindet sich dort innerhalb der Gebäudefläche des angrenzenden Gewerbegebäudes ein Zuführungsgleise unter einem Geschossüberstand, ein weiteres führt in das östlich liegende Nachbargebäude. Es besteht Einvernehmen mit den Gewerbetreibenden, dass diese Gleise nicht mehr genutzt werden, so dass Weichen etc. innerhalb der Nordumgehungsstraße nicht zu berücksichtigen sind.
Im Zuführungsgleis DB Cargo nach WÜST Hafenbahn entfällt mit dem Wegfall der Gleise 8a und 9a die Notwendigkeit der Verzweigung in diese Richtung, zum Teil ist der Umbau der Weichen erforderlich, da sie in den Straßenbereich der Nordumfahrung hineinreichen.
Im nordöstlichen Bereich des B-Plan-Gebietes liegen die Gleise der Hafenbahn in einem Einschnitt, der zur derzeitig befestigten Fläche (später Nordumfahrung) von einer Stützmauer begrenzt wird (Zustand der Stützmauer und die Tragfähigkeit hinsichtlich der geplanten Maßnahme ist unbekannt) Durch die Verschiebung der Verkehrsfläche im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung entfällt die Stützwand und das Anschlussgleis an das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe 2. Eine Stützwand geringerer Höhe muss neu errichtet werden.

7.3. Straßenneubau

Georg-Richter-Straße östlicher Bereich

Die Georg- Richter- Straße ist vom Kreisel bis zum Ende des Teilgebietes 2 zu sanieren. Von dort aus ist die Zufahrt zum Gewerbebereich den veränderten Straßenverhältnissen anzupassen. Die Verkehrsfläche wird erweitert, um eine Alleebepflanzung anlegen zu können.

Georg-Richter-Straße Nordumfahrung

Die Georg- Richter- Straße (Nordumfahrung) ist einschließlich der erforderlichen Versorgungsleitungen neu zu errichten. Die daran anschließenden

Gewerbebereiche müssen der neuen Straße angepasst werden. Geringfügige Anpassungen sind im Bereich der Flur 89, Flurstücke 88, 89, 93, 3/11 und 4/2 , 3/3, 99 erforderlich. In diesem Bereich ist es erforderlich, in Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern, Regelungen hinsichtlich der benötigten Grundstücksteile zu treffen.
Eine finanzielle Beteiligung der Anlieger richtet sich im Falle des Straßenneubaues nach dem Baugesetzbuch §§ 127ff. Dabei können bei einer Kostenbeteiligung, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, über gesonderte Anträge des Eigentümers unterschiedliche Zahlungsmodalitäten vereinbart werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Kostenbeteiligung kein Eigentümer in seiner Existenz gefährdet werden soll.
Im Falle des neuen Abschnittes der Georg- Richter- Straße wird das Grundstück des KV- Terminals mit zur Kostenumlage herangezogen, da dieses durch die östliche Zufahrt eine 2te Anbindung und damit einen zusätzlichen Erschließungsvorteil erhält. Damit reduzieren sich die Kosten für die weiteren Anlieger.

S2

Die Stichstraße S2 ist einschließlich aller Versorgungsleitungen neu zu erstellen.

S1

Im Rahmen der Instandsetzung und Anpassung an die technischen Erfordernisse ist die Stichstraße S1 nach Abbruch der vorhandenen Straße einschließlich aller Versorgungsleitungen grundhaft auszubauen.

Heinrich-Zille-Straße

Die Heinrich- Zille- Straße muss völlig instand gesetzt werden. Der Geh- und Radweg muss neu angelegt werden.

Zeitliche Abfolge

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks im Teilgebiet GEe 10 ist die neue Stichstraße S2 erforderlich. Alle anderen Grundstücke sind derzeitig erschlossen (bei Berücksichtigung von Dienstbarkeiten) Die Nordumfahrung und der Ausbau der anderen Straßen können zeitlich variabel eingeordnet werden. So lange die Nordumfahrung nicht realisiert ist, bleiben die Konflikte innerhalb der Gewerbegebiete im Bereich der alten Georg-Richter-Straße bestehen.

7.4. Kleingärten

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Renaturierung der „Klinge" und die damit verbundene Beseitigung von bis zu 8 Kleingärten, führt zu Rückbaumaßnahmen und Anpassung der inneren Erschließung
Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme der Kleingartenflächen sind die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes [§ 9 (1) und (2) im Zusammenhang mit § 11 (1)] zu beachten. Die finanzielle Entschädigung bezieht sich nicht nur auf die betroffenen Kleingartenpächter, auch für die Wiederherstellung der Einfriedung und der Versorgungseinrichtungen der KG-Anlage sind entsprechende Mittel erforderlich.

7.5. Grundstücksneuordnung

In Zusammenhang mit der Realisierung der Nordumfahrung – Georg- Richter- Straße Nordbereich – muss es zu einer teilweisen Neuordnung der Grundstücke kommen. Die Flächen sind in einer gesonderten Tabelle zusammengestellt und der Begründung als Anlage beigefügt. Dies bezieht sich auch auf die Stichstraßen S1 und S2. Für die östliche Zufahrt zum Gewerbebereich sind ebenfalls geringfügige Grundstücksänderungen erforderlich. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, in Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern, Regelungen hinsichtlich der benötigten Grundstücksteile zu treffen.

7.6. Dienstbarkeiten / Leitungsrechte

Die Nutzungsrechte für die Trafostationen in privaten Gebäuden müssen, sofern dies nicht bereits erfolgt ist, gesichert werden.
Für den Heizcontainer sind nach Angabe des Gewerbezentrums die Rechte geklärt und vereinbart.
Für den Gehweg zwischen der Heinrich- Zille- Straße und der Georg- Richter- Straße ist eine Dienstbarkeit zu sichern.
Innerhalb der privaten Gewerbegrundstücke müssen für die unterschiedlichen Firmen Fahr- und Gehrechte vereinbart werden. Im Planverfahren werden dazu keine Festsetzungen getroffen. Dies ist auf privater Basis zu regeln.
In der Planzeichnung wurden Ver- und Entsorgungsleitungen gekennzeichnet, die auf privaten Grundstücken liegen aber der allgemeinen Erschließung zuzuordnen sind. Ob grundbuchrechtliche Sicherungen für diese Leitungen vereinbart sind, wurde im Planverfahren nicht geprüft. Anzunehmen ist, dass diese Sicherungen nicht vorhanden sind. 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 Versorgungsunternehmen kommen, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entsprechende Leitungsrechte privatrechtlich vereinbart werden.

7.7. Ergänzung des Großgrüns, Maßnahmen im Klingetal

Die Georg-Richter-Straße soll ab dem Kreisel an der Rathenaustraße durch eine beidseitige Baumpflanzung begleitet werden. die Pflanzung von 26 Straßenbäumen ist textlich festgesetzt. Damit soll insbesondere die städtebauliche Gestaltung als Zufahrt zum Gewerbegebiet aufgewertet werden, gleichzeitig dient die Maßnahme als Kompensationsmaßnahme für Eingriffe zur Herstellung der öffentlichen Erschließung.
Die Pappelreihe an der Zille-Straße stellt eine markante Struktur für das Stadtbild dar. Sie soll in ihrer städtebaulich gliedernden Struktur erhalten bleiben. Jedoch sollen aus Gründen der „Bodenmüdigkeit“ die Ersatz- bzw. Neupflanzungen durch Eschen (Fraxinus excelsior `Altena`) erfolgen.

Als Kompensationsmaßnahmen sollen im Klingetal folgende Maßnahmen realisiert werden:

1. Renaturierung eines verbauten Bachlaufes mit dem Ziel: Rückbau der Uferbefestigung, Verringerung des Sohlgefälles durch Einbau von Sohlgleiten, Vergrößerung des Abflussprofils und der angrenzenden Retentionsflächen, kleinräumige Lagekorrekturen und damit Verlängerung der Fließstrecke unter Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes bzw. der aufkommenden Naturverjüngung.

2. Pflege und Entwicklung eines naturnahen Erlenbruches mit dem Ziel: naturnahe und standortgerechte Waldgesellschaft durch Förderung der Naturverjüngung bzw. Initialpflanzung, die Entwicklung der Fläche soll über 5 Jahre mit 2 Pflegegängen gesichert werden.

3. Pflege und Entwicklung eines naturnahen Eichen-Hainbuchenwaldes mit Anlage eines Saum- und Mantelbereiches mit dem Ziel: naturnahe und standortgerechte Waldgesellschaft durch Förderung der Naturverjüngung bzw. Initialpflanzung mit Entwicklung eines durchschnittlich 10 m breiten Innensaumes mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen, die Entwicklung der Fläche soll über 5 Jahre mit 2 Pflegegängen gesichert werden.
Zur Verwirklichung dieser Maßnahme ist es erforderlich einige Kleingärten aufzugeben und diese Flächen als Entwicklungsflächen umzuwandeln.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1. Sicherung der Gewerbeentwicklung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern den Bestand und die Entwicklung des ansässigen Gewerbes in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung. Die große zusammenhängende Gewerbefläche ist, unter Berücksichtigung der planerischen Festsetzungen variabel nutzbar. Damit sind Erweiterungen der derzeitig ansässigen Betriebe und Neuansiedlungen möglich.

8.2. Schaffung von Planungsrecht – und -sicherheit

Mit der Bebauungsplanung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Baurecht geschaffen.
Mit dem Bebauungsplan sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur teilweisen Neuordnung und Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes geschaffen.
Die Einordnung der neuen Trassenführung der Georg- Richter- Straße im Norden des Plangebietes (Hauptverkehrsstraße) als übergeordnete Erschließungsanlage wird planungsrechtlich gesichert.

.

8.3. Sicherung einer überörtlichen Verkehrsverbindung in Ost-West- Richtung

Mit der Festsetzung der Nordumfahrung – Georg- Richter- Straße Nordbereich ist der Verkehrskonflikt innerhalb des Gewerbegebietes beseitigt. Alle Teilbereiche des Plangebietes und das KV-Terminal sind verkehrstechnisch, entsprechend der Anforderungen, die sich aus der Festsetzung der Art der Nutzung ergeben, erschlossen.

8.4. Kostenbeteiligungen

Unterschiedliche Förderprogramme des Landes und des Bundes sollen auf ihre Förderbedingungen hinsichtlich des Straßenneubaus geprüft werden. Allerdings müssen auch bei geförderten Straßeprojekten die umlegbaren Kosten ausgenommen werden, diese werden nicht in die Förderung einbezogen.
Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es u.a. langfristig notwendige Flächensicherrungen für etwaige spätere Ausbaumaßnahmen an Verkehrsanlagen zu berücksichtigen und zu sichern. Diese perspektivisch ausgerichtete Flächensicherung ist unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung. Eine finanzielle Beteiligung würde sich im Falle des Neubaues nach dem Baugesetzbuch §§127ff richten. Dabei können bei einer Kostenbeteiligung, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Möglichkeiten, über gesonderte Anträge des Eigentümers unterschiedliche Zahlungsmodalitäten vereinbart werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass durch die Kostenbeteiligung kein Eigentümer in seiner Existenz gefährdet werden soll.
Das KV-Terminal soll als Anlieger und Nutznießer durch eine 2te Zufahrt zur Nordumfahrung umlegungsseitig beteiligt werden.

8.5. Sicherung der Verträglichkeit von Gewerbe und Wohnen

Durch die Lärmkontingentierung ist eine ausgeglichene und gleichberechtigte Ansiedlung von Gewerbebetrieben möglich. Die Einhaltung der Lärmschutzgrenzwerte, die der Wohnungsbau und die Erholungsbereiche dem Gewerbe auferlegen, werden gleichmäßig verteilt und führen nicht zu einer Benachteiligung einzelner Firmen.

9. Kostenschätzung

9.1. Vorbemerkung

Für die Maßnahmen im öffentlichen Raum erfolgt eine Kostenschätzung.
Die Finanzierung von Baumaßnahmen in der Birnbaumsmühle steht nicht im Zusammenhang mit dem Planungsvorgang und sind in der Kostenschätzung nicht enthalten
Für den Neubau der Nordumfahrung, die Stichstraße S2 müssen 4166 m^2 private Grundstücksfläche und 2892 m^2 anderweitige Grundstücksflächen (Hafenbahn, vorhandene Straßen) in Anspruch genommen werden.
Für den Gehweg zwischen H.- Zille- Str. und G.- Richter- Str. werden keine Kosten ausgewiesen, da Dienstbarkeiten festgesetzt wurden.
Im Teil Grünordnung sind alle Kosten enthalten, die mit den ermittelten landschaftspflegerischen Maßnahmen im Zusammenhang stehen. Eingeflossen sind hier auch die Kosten für die Anlage von privaten Grünflächen und von Grünflächen innerhalb der Baugebiete. Bei den Kosten wird davon ausgegangen, dass auch durchschnittliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung notwendig sind. Die auf den privaten Sektor entfallenden Kosten wurden in die Gesamtsumme nicht aufgenommen. Die Ausgleichsmaßnahmen für die öffentliche Erschließung sind in den Kosten der Georg-Richter-Straße enthalten

Pos.	Maßnahme	Teilkosten netto	Teilkosten Brutto	Gesamtkosten brutto
	Straßenbau			
	nördliche Umgehung des Gewerbegebietes (Georg-Richter-Straße Nord			
1	Baufeldfreimachung	229.300 €	265.988 €	
2	Neubau	1.008.800.€	1.170.208 €	
3	Ausgleichsmaßnamen	54.113 €	62.771 €	
4	Grunderwerb einschl. Restflächen westlicher Bereich			54.923 €
	gesamt brutto			1.553.890 €
	Straße S1			
1	Baufeldfreimachung	22.330 €	25.903 €	
2	Straßenbau	186.900 €	216.804 €	
3	Grunderwerb			190 €
	gesamt brutto			242.897 €
	Straße S2			
1	Baufeldfreimachung	17.670 €	20.497 €	
2	Neubau	87.150 €	101.094 €	
3	Grunderwerb			13.266 €
	gesamt brutto			134.857 €
	Heinrich-Zille-Straße			
1	Baufeldfreimachung	59.400 €	68.904 €	
2	Straßenbau	436.500 €	506.340 €	
3	Grunderwerb			
	gesamt brutto			575.244 €

	Umbau Georg-Richter-Straße Ost			
1	Baufeldfreimachung	59.400 €	68.904 €	
2	Straßenbau	236.340 €	274.154 €	
3	Grunderwerb			31.350 €
	gesamt brutto			374.408 €
	Rathenaustraße			
1	Baufeldfreimachung			
2	Instandsetzungsarbeiten	50.000 €	58.000 €	
3	Grunderwerb			
	gesamt brutto			58.000 €
	Kleingärten			
	Kosten für Entschädigung und Ersatzmaßnahmen			80.000€
	Grünordnung			
	Kosten für Neuanlagen Siehe Straßenbau bzw. private Kosten	103.089 €	119.583 €	
	Gesamtkosten brutto			**3119.025 €**
	Kosten für jährliche Entwicklungspflege		15.058 €	
	Kosten für dauerhafte jährliche Pflege		343 €	

10. Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	Absolut (m²)	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland			221579	70,45%
1.1	Reines Wohngebiet				
1.2	Allgemeines Wohngebiet				0,00%
1.3	Mischgebiet		32356		10,29%
	MI3	4372			
	MI4	7306			
	MI5	8565			
	MI6	3766			
	MI7	8347			
1.3.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	*(4293)*			
1.3.2	Fl. mit Pflanzbindungen				
1.4	Kerngebiet				
1.5	Dorfgebiet				
1.6	Gewerbegebiet		139815		44,45%
	GE1	18421			
	GE8	38770			
	GE11	10480			
	GE12	21094			
	GE13	22849			
	GE14	9487			
	GE15	18714			
1.6.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	*(795)*			
1.6.3	Fl. mit Pflanzbindungen	*(4261)*			
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet		49408		15,71%
	GEe2	9922			
	GEe9	9589			
	GEe10	20175			
	GEe16	9722			
1.7.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	*(723)*			
1.7.2	Fl. mit Pflanzbindungen	*(2803)*			
1.8	Industriegebiet				
1.9	Sondergebiet				
2.	Gemeinbedarfsflächen				
3.	Grünflächen		48879	48879	15,54%
3.1	öffentliche Grünflächen				
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern				
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen				

3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	34267			
3.5	private Grünflächen Kleingärten	14612			
4.	Verkehrsflächen			44065	14,10%
4.1	öffentliche Verkehrsfläche,	26413			
4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	6600			
4.3	Gleisanlagen	11052			
5.	Versorgungsflächen				
6.	Flächen für Landwirtschaft				
	Gesamtfläche des Planungs-gebietes			314523	100,00%