



"Messegelände/Nuhnenstraße"  
Frankfurt (Oder)

BEGRÜNDUNG  
zum Bebauungsplan (BP-06-012)  
mit integrierter Grünordnung

aufgestellt am:

27.07.1998

ergänzt am:

02.04.2001

WEIDLEPLAN LEIPZIG  
GRÜNPLANUNG BAER + MÜLLER

## INHALT

<b>Einleitung</b>	1
<b>Gesetzliche Grundlagen</b>	2
<b>1 Räumlicher Geltungsbereich</b>	3
1.1 Abgrenzung	3
1.2 Fläche	3
1.3 Flurstücke	3
<b>2 Bestand im Geltungsbereich</b>	3
2.1 Derzeitige Nutzung und Bestand	3
2.2 Verkehr	4
2.3 Denkmale und Bodendenkmale	4
2.4 Erholung und Landschaftsbild	4
2.5 Topographie und Vorfluter	5
2.6 Technische Infrastruktur	5
<b>3 Bestehende Rechtsverhältnisse</b>	6
<b>4 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen</b>	6
4.1 Planungen und Gutachten	6
4.2 Flächennutzungsplan	7
4.3 Fachplanungen	7
<b>5 Erfordernis der Planaufstellung</b>	8
5.1 Städtebauliche Zielsetzungen	8
5.2 Zukünftige Nutzungsstrukturen	8
5.3 Maßstäblichkeit und Geschosse	8
5.4 Grünkonzeption	9
<b>6 Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	9
6.1 Plangebiet	9
6.2 Art der baulichen Nutzung	10
6.3 Maß der baulichen Nutzung	11
6.4 Bauweise	11
6.5 Überbaubare Grundstücksfläche	12
6.6 Garagen und Stellplätze	12
6.7 Verkehrsflächen	12
6.8 Versorgungsanlagen und Versorgungseinrichtungen	13
6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
6.10 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung	14
6.11 Maßnahmen zur Altlastenbeseitigung	15
6.12 Auswirkungen auf den Verkehr	16
6.13 Naturschutz Landschaftspflege Biotopverbund	17
6.14 Landschaftsbild Erholung Freizeit	17
6.15 Nutzung und Gestaltung	18
6.16 Eingriffsminimierung	18
6.17 Dachbegrünung	19
6.18 Fassaden- und Mauerbegrünung	19
6.19 Zeitliche Herstellung der Begrünung	19
6.20 Konflikte	19
6.21 Finanzielle Auswirkungen	23

---

<b>7</b>	<b>Anhang</b>	22
	Pflanzenliste	22
	Literatur	25
	Übersichtsplan	26
	Städtebaulicher Entwurf Festplatz	27
	Städtebaulicher Entwurf Messe Vorplatz	28
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	
	Grünordnungsplan	
	Zusammenfassender Bericht zur Komplexen Altlastenuntersuchung auf der ehemaligen WGT - Kaserne Nuhnenstraße / Messegelände	
	Schalltechnisches Gutachten - Schallimmissionsprognose für den Festplatz Nuhnen Frankfurt (Oder)	

---

## **Einleitung**

### Anlaß und Ziele der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat im Jahr 1995 einen Rahmenplan für das Gelände der ehemaligen WGT-Liegenschaft Nuhnenstraße erarbeiten lassen.

Der Rahmenplan gibt vor, daß das zukünftige Messegelände mit den dazugehörigen Freiflächen und Parkierungsflächen, das Gelände des zukünftigen Polizeipräsidiums und der neue Bereich des Einzelhandels im Süden durch gemeinsame Erschließungsanlagen mit dem Fuß- und Radwegenetz und durch die Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu einer zusammenhängenden städtebaulichen und landschaftlichen Einheit werden, wobei unterschiedliche Nutzungen auch selbständig und unabhängig voneinander funktionieren. Auch hinsichtlich der erforderlichen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen müssen die unterschiedlichen Nutzungen mit den versiegelten Flächen als eine städtebauliche Einheit gesehen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 14.12.1995 beschlossen, für das Messeareal und den zukünftig als großflächigen Einzelhandelsstandort genutzten Bereich im Süden den Bebauungsplan "Messegelände / Nuhnenstraße" aufzustellen.

Ein Grünordnungsplan für den gesamten Bereich wurde erarbeitet und ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB Änderungsgesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I, S. 622)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Be-kanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geän- dert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitio- nen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl. I, S.466)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnli- che Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz BImSchG) vom 14.5.1990 (BGBl. I, S. 880), inkraftgetreten am 1.9.1990, geändert durch das Wohnbaulandgesetz (Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1994 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl.I S. 208), zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz vom 15.12.1993 (GVBl.I S. 510)

Gesetz über den Naturschutz und Landespflege (Bundesnatur- schutzgesetz -BNatSchG-) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 12.März 1987 (BGBl.I, S. 889), zuletzt geändert durch Art.5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland (Investitionserleichte- rungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl.I, S. 466) und zur Änderung von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes vom 6.8.1993 (BGBl. S. 126)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 01.06.1994 in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung (GVBl.I S. 124)

Brandenburgisches Wassergesetz vom 13.07.1994

Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24.11.1994 (Amtsblatt für Branden- burg Nr. 84 vom 6.12.1994).

Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, 2. berich- tigte Auflage 1995, Hsgb.Landesumweltamt Brandenburg.

## **1 Räumlicher Geltungsbereich**

### **1.1 Abgrenzung**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Messegelände/Nuhnenstraße" (BP-06-012) wird begrenzt:

Im Norden durch die Fürstenwalder Poststraße,

im Süden durch die Bahntrasse Berlin-Frankfurt (Oder) der Deutschen Bahn AG,

im Westen durch den ehemaligen Zaun der Anlage der sowjetischen Streitkräfte als Abschluß zum Landschaftsraum,

im Osten durch die Nuhnenstraße und das Areal des Polizeipräsidiums.

### **1.2 Fläche**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von 44 ha.

### **1.3 Flurstücke**

Die folgenden Flurstücke der Flur 154 sind Bestandteil des Geltungsbereiches:

1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 33 in Teilen, 47 in Teilen, 60, 61, 62 in Teilen, 63,66, 67, 68 und 69, 70 in Teilen, 71. 73, 74, 75, 76.

Das Flurstück 61 der Flur 87 ist in Teilen ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches.

## **2 Bestand im Geltungsbereich**

### **2.1 Derzeitige Nutzung und Bestand**

Im Norden des Planungsgebietes befindet sich die vorhandene Messe und Grünflächen mit dem Westkreuzteich. Im südlichen Teil liegen die Flächen der ehemaligen WGT-Liegenschaft auf der sich einst Lagerhallen, Fahrzeughallen, Panzerstraßen und Brachflächen befanden und inzwischen ein Einkaufszentrum entstanden ist. Die ehemaligen Kasernengebäude -außerhalb des Geltungsbereiches- befinden sich derzeit im Umbau. Einzelne bereits abgeräumte Flächen weisen noch nutzungsbedingte Kontaminierungen auf. Die Gesamtfläche bedarf einer grundlegenden Bewertung und Neuordnung.

Nördlich der Allee zum Westkreuzteich steht ein Gebäudekomplex derzeit ungenutzt, westlich davon liegt eine Kleingartensiedlung.

An der nördlichen Kreuzung Messering/ Nuhnenstraße befindet sich ein Hotel und ein Wohnhaus.

## **2.2 Verkehr**

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtgebietes von Frankfurt (Oder). Derzeit erfolgt die Erschließung für den MIV aus Richtung Innenstadt über die August-Bebel-Straße, aus Richtung Süden, BAB 12, B 87 und B 112 über die Kopernikusstraße bzw. Nuhnenstraße. Aus Richtung Norden erreicht der MIV das Plangebiet über die Birnbaumsmühle und aus Richtung Westen über die Fürstenwalder Poststraße.

Im Zuge der B 112 ist eine Westumgehung von Frankfurt (Oder) abschnittsweise im Planfeststellungsverfahren. Diese geplante dreistreifige Verbindung soll künftig auch die Zufahrtsmöglichkeiten für die Messe Frankfurt (Oder) und den Einzelhandelsstandort verbessern.

Für die geplante Ortsumgehung sind mehrere Anschlußstellen an das städtische Netz vorgesehen, u.a. auch die Anbindung der Fürstenwalder Poststraße.

### Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Die derzeitige Anbindung an den ÖPNV erfolgt durch die Straßenbahnlinien 2 und 5 über die Haltestelle Messegelände (Westkreuz) im Norden des Plangebietes.

Die Buslinien A und K halten in der Nuhnenstraße 2 mal pro Richtung östlich des Plangebietes (Busbuchten). Zusätzlich bedient die Linie K den Einzelhandelsstandort (noch in Erprobungsphase).

## **2.3 Denkmale und Bodendenkmale**

Das ehemalige Heeresbauamt, Fürstenwalder Poststraße 199/200 steht unter Denkmalschutz.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes auf den Flurstücken 3, 4, 5, 6, 47, 66 und 67 sind ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt.

## **2.4 Erholung und Landschaftsbild**

Der Westkreuzteich mit den umgebenden Grünflächen hat eine Bedeutung für Freizeit und Erholung (Baden, Angeln, Spielwiese, Liegewiese) und soll dauerhaft dafür erhalten bleiben. Der Erholungswert hier ist sehr hoch, weil Wasser in dieser Art und Nutzung selten ist.

Eine Kleingartenfläche nordwestlich des Plangebietes gibt private Erholung.

Das Landschaftsbild wird durch die Lage am Stadtrand bestimmt. Die Ostseite des Geländes ist begrenzt durch Bebauung. Die Westseite geht in die freie Landschaft über. Hier bestimmen die Strukturen der Kleingärten, Obstbaumwiesen und die freien Flächen das Landschaftsbild.

Der Erholungswert wird sich mit der Neuordnung erhöhen, weil eine Erschließung das Gelände zugänglich macht und vor allem die Ausgleichsfläche mit zur Verfügung steht in der Möglichkeit, Naturschutz zu erleben.

## **2.5 Topografie und Vorfluter**

Das ursprüngliche Gelände hat ein im allgemeinen gleichmäßiges Gefälle nach Osten, im Mittel ca. 2 %. Die maximale Geländehöhe beträgt ca. 74 m HN und die minimale ca. 67 m HN. Der maximale Höhenunterschied beträgt damit ca. 7 m.

Statistische Hauptwerte von Wasserstand und Durchfluß liegen nicht vor. Laut Aussagen des Landesumweltamtes Brandenburg gibt es jedoch sporadische Abflußmessungen im Fließabschnitt zwischen der neuen und der alten Nuhnenstraße östlich des Einzelhandelgeländes.

### Wasserschutzgebiet:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Die Bahnlinie ist die Grenze eines Trinkwasserschutzgebietes IIIB, das sich weiter in Richtung Osten erstreckt.

### Wasserbeschaffenheit:

Angaben zur Wasserbeschaffenheit liegen nicht vor. Das Nuhnefließ wurde als Vorfluter für die Ableitung von Abwässern, besonders aus den Waschanlagen der ehemaligen Kasernen benutzt.

### Grundwasser:

Die obersten Grundwasserleiter liegen in 10 bis 60 m Tiefe. Es wird lokal zusätzlich temporäres Grundwasser (Stau- und Schichtwasser) angetroffen, das bis auf OK Gelände ansteigen kann. Siehe hierzu den Geotechnischen Bericht der Firma IBEG vom März 1996.

## **2.6 Technische Infrastruktur**

Im Planungsgebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungskabel der Stadtwerke (ehem. OSE) sowie Kabel der GUS, deren Lage nicht bekannt ist.

Außerhalb des Plangebietes entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft eine 110 KV-Leitung.

Für vorgesehene Bauvorhaben im Bereich dieser Freileitung (bis 25.00m ab Trassenachse) sind beim Versorgungsträger Zustimmungen einzuholen.

Für die künftige Stromversorgung ist die Errichtung von mehreren Trafostationen mit einer entsprechenden mittel- und niederspannungsseitigen Erschließung notwendig.

Zur Ausweisung der notwendigen Flächen im Plangebiet ist eine Bedarfsermittlung erforderlich.

Hinweis:

Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen sind dem Planfertiger - soweit im vorliegenden Plan nicht enthalten - nicht bekannt.

### **3 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für das Gebiet des Geltungsbereiches liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Als Eigentümer der einzelnen Bereiche sind private Investoren der Einzelhandelsbranche, die Stadt Frankfurt (Oder), das Land Brandenburg sowie die Bundesrepublik Deutschland zu nennen.

Auf dem Flurstück 7 befindet sich ein Einfamilienhaus in privatem Besitz.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

### **4 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen**

#### **4.1 Planungen und Gutachten**

Die vorgesehene Planung stimmt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung überein (Mitteilung vom 07.06.1993).

Ein Grünordnungsplan liegt im Entwurf vor und dient als abgestimmter Plan als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat im Mai 1994 ein "Räumliches Strukturkonzept Frankfurt (Oder) - Slubice" vorgelegt, das die wichtigsten Leitvorstellungen und Konzepte für das Gesamtplanungsgebiet enthält. Die wichtigsten Elemente der Verkehrserschließung werden in der "Verkehrsentwicklungskonzeption Straßenverkehr Frankfurt (Oder)" aus dem Jahr 1994 erläutert.

Der Rahmenplan "Brandenburg-Messe" wurde am 14.12.1995 durch die Stadtverordnetenversammlung gebilligt und dient als Grundlage zur städtebaulichen Entwicklung des Gesamtgebietes.

Die Zielsetzungen der Rahmenplanung werden im Bebauungsplan "Messegelände/Nuhnenstraße" (BP-06-012) übernommen.

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) ist im Südwesten des Plangebietes und darüber hinausgehend eine große Feuchtbestandsfläche festgesetzt, die sich als Ausgleichsfläche in der ökologischen Bilanzierung eignet.

Im Landschaftsplanentwurf ist der Westkreuzteich am Messegelände zur Nutzung für Freizeit und Erholung ausgewiesen als Badesee.

#### **4.2 Flächennutzungsplan**

Während der Planungsphase lag der Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.04.1997 vor. Der Bebauungsplan "Messegelände / Nuhnenstraße" (BP-06-012) berücksichtigt die prinzipiellen Vorgaben des FNP-Entwurfs zur Ausweisung der betroffenen Flächen als Sondergebiete und öffentliche Grünflächen. Der inzwischen genehmigte FNP (Stand Dezember 1999) enthält in diesem Bereich keine veränderten Flächenausweisungen.

#### **4.3 Fachplanungen**

Der neu ausgebaute Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Straße/Nuhnenstraße als Kreisellösung, die umgebaute Kreuzung Westkreuz sowie der Anschluß Nuhnenstraße/Messezufahrt lagen als Planungen des Büros ANSORGE + PARTNER, Frankfurt (Oder) vor. Die im B-Plan eingearbeiteten Planungen entsprechen dem Stand vom 10.12.1996.

Die Planung des Messerings wurde im südlichen Bereich von WEIDLEPLAN erstellt, der westliche Bereich von Planungsbüro IVEBA. Es wurden die jeweils aktuellen Planungen vom 03.09.1996 und vom 13.01.1997 im B-Plan eingearbeitet.

Die Neutrassierung einer Straßenbahn im Bereich Nuhnenstraße, die vom Planungsbüro ANSORGE + PARTNER, Frankfurt (Oder) bearbeitet wurde, liegt seit dem 27.11.1995 in 4 Varianten vor. Die mögliche Trasse der Variante 1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Ein Freihalte-Korridor wird vorgesehen, bleibt jedoch bis zur Umsetzung der Planungen, d.h. bis zur Realisierung, eingegrünt und bedarf der Pflege und des Unterhaltes. Eine kurzfristige Realisierung der Trasse ist nicht vorgesehen.

Seit dem 05.06.1997 liegt die "Konzeption Regenwasserableitung Messegelände Frankfurt (Oder) Nuhnenstraße" des Ingenieurbüros PROWA GmbH Cottbus vor.

Zur Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen der geplanten Nutzungen wurde ein spezielles schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Stand 30.12.1997), welches der Begründung und Abwägung zugrunde gelegt wurde.

## **5 Erfordernis der Planaufstellung und Ziele der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Zielsetzungen**

Das Gelände der ehemaligen WGT-Liegenschaft in Frankfurt (Oder) wird städtebaulich vom Bestand ehemaliger Kasernenanlagen aus Zeiten der Weimarer Republik bestimmt. Die Stadt Frankfurt (Oder) möchte das Plangebiet für die im Rahmenplan "Brandenburg-Messe" vom Mai 1995 vorgelegten Zielsetzungen entwickeln.

Durch die planerische Neudefinition des Frankfurter Westraumes mit der Messe, dem künftigen Polizeipräsidium und der östlich der Nuhnenstraße gelegenen Umverlagerung des Einzelhandels aus dem Industriegebiet Seefichten sowie durch den geplanten Bau einer Ortsumgehung entlang der jetzigen Stadtgrenze als Verbindung zur Autobahn BAB 12 (Berlin - Warschau), erhält dieses Planungsgebiet eine neue Bedeutung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist geboten, da die Stadt Frankfurt (Oder) eine städtebaulich geordnete Entwicklung auf dem ehemaligen Messegelände der WGT Liegenschaft sicherstellen möchte.

### **5.2 Zukünftige Nutzungsstrukturen**

Die Planungskonzeption sieht die Erweiterung und Neustrukturierung der Messe sowie Einzelhandelseinrichtungen zur Ergänzung des Warenangebotes im Gesamttraum Frankfurt (Oder) vor. Die städtebauliche Lücke, entstanden durch das Brachfallen der ehemals militärisch genutzten Anlagen bis zur Bahnlinie, wird geschlossen, das Gebiet aufgewertet und saniert.

Als weitere Nutzung ist ein öffentlicher Festplatz geplant, der Rummel und Zirkus sowie auch sportliche Nutzung zulässt.

Erstmalig kann das Areal durch Fuß- und Radwegvernetzungen entlang des zu planenden "Messerrings" erschlossen und eine Verbindung zum Naherholungsraum Nuhne/Klinge hergestellt werden.

### **5.3 Maßstäblichkeit und Geschosse**

Das geplante Relief der Bebauungsstruktur orientiert sich an der Maßstäblichkeit zu den vorhandenen großformatigen Gebäuden des Polizeipräsidiums und der Messe.

Eine Beschränkung der Traufhöhe der Gebäude im SO 3 entspricht einer max. Höhe von 12 m über Gelände bzw. einer max. 4-Geschossigkeit der Bebauung. Durch die Stellung der Einzelhandelsgebäude erfährt das bestehende Ensemble des künftigen Polizeipräsidiums einen sinnvollen städtebaulichen Abschluß.

### **5.4 Grünkonzeption**

Die vorliegende Neuplanung interpretiert das Gesamtgebiet als Verflechtung unterschiedlicher Nutzungsanforderungen unter den Prämissen einer übergeordneten Grünplanung, der ökologischen Aufwertung des Areals, der umfassenden Sanierung der bestehenden Brachflächen und der verträglichen Einbindung der geplanten Baulichkeiten. Die starke Begrünung der zahlreichen Parkflächen mit einem überproportional hohen Baumbestand soll als wesentlicher Faktor dazu beitragen.

Der Messering als zentrale Erschließungseinheit wird -wo technisch möglich- mit beidseitigen Alleebäumen und separat geführten Fußwegen begleitet.

Der Übergang von bebaubaren Bereichen zur Landschaft wird von starken Grünzäsuren begleitet. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als Pflanzgebote und Biotopbereiche festgesetzt.

Die Brachflächen im Süd-Westen des Areals werden als Ausgleichsflächen von Baulichkeiten der ehemals militärischen Nutzung befreit und die somit entsiegelten Flächen der Rekultivierung und ökologischen Aufwertung zugeführt. Die erstmalige Zugänglichkeit zum Zwecke der Naherholung wird sichergestellt.

## **6 Festsetzungen und Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Plangebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Messegelände/Nuhnenstraße" (Bebauungsplan-06-012) wie unter 1.1 beschrieben, ist im zeichnerischen Teil des Planes dargestellt.

Als Kartengrundlage dient der digitalisierte Katasterplan mit Datum vom 11.04.1996, erstellt von Vermessungsbüro Möhring, öffentl. bestellter Vermessungsingenieur. Der Katasterbestand wurde 1998 sowie 2000 aktualisiert.

## **6.2 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung ist vorgesehen:

### **1. SO 1**

Sonstiges Sondergebiet "für Messen, Ausstellungen und Kongresse" (§ 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

In diesem Sondergebiet sind alle Nutzungen zugelassen, die eine optimale Funktion der Messe gewährleisten und Synergieeffekte bewirken.

Dazu gehören u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Hotel, Kongresszentrum und gastronomische Einrichtungen.

Im SO 1a sind ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne einer Tanzdiskothek oder ähnliche Musikveranstaltungen, sonstiger Freizeiteinrichtungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Hiermit soll das Freizeitangebot in Frankfurt (Oder) erweitert und gleichzeitig das Stellplatzangebot genutzt werden.

Im SO 1b sind ausnahmsweise Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Dies bietet die Möglichkeit durch entsprechende Ergänzungsfunktionen den Standort des Messehotels zu festigen.

### **2. SO 2**

Sonstiges Sondergebiet "Festplatz"  
(§ 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Mit der Ausweisung dieses Sondergebietes wird dem Bedarf der Stadt Rechnung getragen, einen öffentlichen Festplatz zu schaffen, der mit ÖPNV und MIV gut zu erreichen ist. Es ist ein klar definierter Raum für Rummel, Zirkus und sonstige öffentliche Veranstaltungen vorgesehen. Als Nebennutzung sind auch Anlagen für sportliche Zwecke möglich, z.B. eine Spritzeisbahn.

Der Standortausweisung waren mehrjährige Untersuchungen zu möglichen Standorten im Stadtgebiet vorangegangen, in deren Ergebnis diese Lösung die konfliktärmste Variante darstellt. Zu den Auswirkungen in schalltechnischer Hinsicht und deren Beurteilung s.S. 19 (Lärmemissionen).

Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind im Gebiet SO 2a Fahrgeschäfte, Bühnen und Zirkuszelte ausgeschlossen.

### **3. SO 3**

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel  
(§ 11 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO)

Vorgesehen sind Einkaufsmärkte mit vielfältiger Shop-Struktur sowie die erforderlichen Parkplätze (ca. 200 Stück).

Um ein Überangebot an Verkaufsfläche im Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) zu vermeiden, wird die Nettoverkaufsfläche nach DIN 277 in den Baufenstern auf gesamt 10.500 qm festgelegt und das Sortiment beschränkt auf ein SB- Warenhaus, einen Möbelmitnahmemarkt, einen Fachmarkt für Heimausstattung sowie produzierendes und Dienstleistungsgewerbe.

Durch die Umsiedlung der Einzelhandeltreibenden werden 7.000 qm belegt. Für eine Neuansiedlung stehen daher noch 3.500 qm zur Verfügung (siehe Mitteilung zu den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vom 18.1.1996 der "Gemeinsamen Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin).

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl:

Im Bereich SO2 und SO2a ist eine Versiegelung von max. 60% zugelassen. Das Ziel ist es, im Sinne der Eingriffsminimierung möglichst große Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

Im Bereich SO1 (ehem. Heeresbauamt) wird in Orientierung am Bestand die Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt.

Für alle übrigen Sondergebiete beträgt die Grundflächenzahl 0,8. Damit wird die Obergrenze des §19 Abs.1 BauNVO ausgeschöpft, da ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens für die betrieblichen Anforderungen und Abläufe der Messe wie auch der anzusiedelnden Unternehmen erforderlich sein wird.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO gem. §19 Abs.4 BauNVO anzurechnen.

Aufgrund des exponierten Standortes der Bauflächen für den großflächigen Einzelhandel und deren Lage im Bereich der Kalt- und Frischluftbahnen sowie der Hauptwindrichtung, erfolgte für das Gebiet SO 3 eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen auf max. 84,00 m über HN, was etwa einer Traufhöhe von 12,00 m entspricht.

### **6.4 Bauweise**

Als Bauweise wird in den Bereichen SO1 (Messe), SO1a und SO3 abweichende Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Dabei sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Dies ist geboten, um eine effektive Nutzung der jeweiligen Flächen zu ermöglichen. Das Umfeld besteht ebenfalls aus großformatigen Gebäuden von vergleichbarer Maßstäblichkeit.

Auf den übrigen Grundstücken des SO 1 und SO 1b sowie in

SO 2 und SO 2a wird in Orientierung am Bestand offene Bauweise festgesetzt.

### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Baulinie ist im Bereich zwischen dem künftigen Polizeipräsidium und dem Messehotel vorgesehen, um die Fortsetzung der städtebaulichen Kante des Polizeipräsidioms entlang der Nuhnenstraße zu gewährleisten.

### **6.6 Garagen und Stellplätze**

Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb des Baufensters und auf den dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden, damit die Konzeption der Grünordnung einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen erhalten bleibt.

Private Stellplätze sind innerhalb der einzelnen Sondergebiete vorgesehen.

Die Gestaltung der Stellplätze wird im Pkt. 11 der textlichen Festsetzungen bzw. im Grünordnungsplan festgelegt und erläutert.

### **6.7 Verkehrsflächen**

#### Öffentliche Straßen

Die Verkehrsflächen und deren Aufteilung in Fahrbahnen, Rad- und Gehwege sind aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Aufteilungen sind nachrichtlicher Natur und können verändert werden, die festgesetzten Gesamtbreiten sind verbindlich.

Die Gestaltung der Zufahrt zu den Parkplätzen 2 und 3 und den östlich angrenzenden Grundstücken läßt die Möglichkeit offen, ggf. das Polizeipräsidium durch Verlängerung der Fahrbahn in Richtung Süden anzubinden.

#### Fuß- und Radwege

Öffentliche Fußwege verlaufen innerhalb der öffentlichen Grünflächen und entlang des Messeringes, von der Straße durch eine Baumallee getrennt. Ziel ist es, kurze Wege zwischen ÖPNV - Haltestellen, Parkplätzen und den Zielen Messe, Diskothek, Westkreuzteich und Festplatz zu gewährleisten.

Innerhalb des öffentlichen Grünbereiches auf den gekennzeichneten Wegen 1 und 2 sind kombinierte Fuß- und Radwege vorgesehen, um dem im Rahmenplan festgelegten Radwegenetz Rechnung zu tragen.

### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Messevorplatz:

Diese Fläche dient als repräsentativer Auftakt zur Messe und ist entsprechend anspruchsvoll zu gestalten. Es sind großzügige Fußgängerbereiche und Grünflächen vorzusehen, sowie eine Vorfahrt für Taxen und Busse. Der Charakter der Platzgestaltung wird im grünordnerischen Teil festgelegt und erläutert.

#### Parkplätze P1-3:

Es sind ca. 1100 Stellplätze vorgesehen. Sie dienen als öffentliche Parkplätze der Messe, dem Festplatz sowie einer möglichen Vergnügungsstätte i.S. einer Tanzdiskothek oder ähnliche Musikveranstaltungen. Diese öffentlichen Flächen können vorwiegend außerhalb der Messezeiten bei entsprechender organisatorischer Regelung als P+R -Parkplätze genutzt werden.

Die Gestaltung der Parkplätze wird im grünordnerischen Teil festgelegt und erläutert.

Im Bereich SO 1a können die Stellplätze für Besucher ausnahmsweise auf den Mischflächen für öffentliche Stellplätze (P1-3) nachgewiesen werden, da die Spitzenstunden im Verkehrsaufkommen einer Diskothek sich nicht zeitlich mit denen der Messeveranstaltungen überschneiden.

#### Mischfläche:

Diese Fläche ist Teil des Fußwegenetzes innerhalb der öffentlichen Grünflächen um den Westkreuzteich. Zusätzlich werden darüber das derzeit leer stehende Gebäude Fürstenwalder Poststraße 199/200 im Norden und die Kleingärten sowie der Festplatz erschlossen. Ein Zufahrt für Schausteller zweigt von dieser Fläche ab. Als verkehrsberuhigende Maßnahme ist es vorgesehen, Fußgänger und Verkehr die Fläche ohne Trennung benutzen zu lassen.

## **6.8 Versorgungsanlagen und Versorgungseinrichtungen**

Versorgungsanlagen sind grundsätzlich innerhalb des Baufensters zu errichten.

Leitungen für die Versorgung der im Baufenster zu errichtenden Anlagen mit Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser sowie alle Medien der Telekommunikation können unter der Straße des zu planenden Messeringes bzw. den danebenliegenden Fußwegen verlegt werden.

#### Bereich SO 3:

Die Zuleitungen zu den Versorgungsanlagen erfolgen unter der zu planenden Stichstraße im Baufenster bzw. den Feuerwehr- und LKW-Zufahrten im Osten parallel zur Geltungsbereichsgrenze innerhalb der Fläche für Stellplätze.

#### 110 KV-Freileitung:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Messegelände/ Nuhnenstraße erfolgt keine Näherung zur Freileitung durch bauliche Anlagen.

### **6.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelt- einwirkungen (Lärm)**

Ein Lärmgutachten, das die Lärmquellen Nuhnenstraße, künftigen Messering und Schienenverkehrsweg der Deutschen Bahn AG ebenso wie die Eigenverlärnung des Gebietes berücksichtigt, ist nicht erstellt worden.

Es wird jedoch davon ausgegangen, daß die zulässigen Grenzwerte nach der 16. BImSchV im Bereich Einzelhandel nicht überschritten werden.

Die Lärmemissionen des Festplatzes und der Diskothek einschließlich des zu- und abfließenden Verkehrs wurden in einem schalltechnischen Gutachten untersucht. Entsprechend den Ergebnissen der Untersuchung wurde durch Festlegung der Gebiete SO2 und SO2a und den Ausschluß der lärmintensiven Nutzungen Fahrgeschäfte, Bühnen und Zirkuszelte im Gebiet SO2a eine Zonierung des Festplatzes vorgenommen, die einen Weiterbestand des Messehotels und selbst des Wohnhauses Nuhnenstraße 35 ermöglicht (s.a. unter Pkt. 6.20, S. 19 Lärmimmissionen).

### **6.10 Schmutzwasser- und Oberflächenentwässerung**

Schmutz- und Regenwasser werden in getrennten Systemen abgeleitet.

#### **6.10.1 Allgemeines zur Oberflächenentwässerung**

Eine Wasserscheide verläuft mittig durch das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes und teilt das Gelände in zwei Einzugsflächen. Für das südliche Gebiet verläuft die Einzugsfläche im Gefälle nach Süd-Ost bzw. Süd-West, Richtung Nuhnefließ. Die auf dem ehemaligen WGT-Gelände befindlichen künstlich angelegten Teiche bleiben erhalten. Sie liegen in einer relativ ebenen Fläche mit leichtem Gefälle nach Süd-West, Richtung Nuhnefließ.

Im Norden verläuft die Fließrichtung nordöstlich in Richtung Klinge.

### Entwässerungskonzept

Eine Versickerung von Regenwasser in nennenswertem Umfang ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher anders zu entsorgen.

Mit einer natürlichen Rückhaltung innerhalb der Ausgleichsfläche kann hier der potentielle Feuchtstandort weiter verbessert werden. Ein Notüberlauf oder eine dosierte Abgabe an die Nuhne verbessert den Wasserhaushalt.

Das Konzept der Oberflächenentwässerung sieht eine getrennte Entsorgung von unverschmutztem Dachwasser, wenig verschmutztem Regenwasser aus Parkflächen und Erschließungsstraßen sowie Niederschlagswasser aus dem Messering und dem Nuhnenstraße-Kreisel vor.

Das Niederschlagswasser von Verkehrsflächen, Dächern und sonstigen Flächen muß abgeleitet werden. Für den südlichen Bereich des Planungsgebietes mit SO3 und südlichem Teilmessering sind als Vorfluter vorgesehen:

- das Nuhnefließ in der südwestlichen Ecke des Geländes. Die max. geplante Einleitung, nach vorherigem Rückhalt und Abflußdämpfung, beträgt 21 l/s (siehe Voranfrage an die Genehmigungsbehörde vom 19.02.1996).
- die ökologischen Ausgleichsflächen im Westen des Geländes, in die Niederschlagswasser gepumpt wird. Max. geplante Pumpleistung: 20 l/s.

Im Ergebnis des seit Juni 1997 vorliegenden Gesamtkonzeptes zur Entwässerung des Plangebietes kann das nördlich der Wasserscheide anfallende Regenwasser nach der Rückhaltung in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Nuhnenstraße und somit zum Klingeflöß abgeleitet werden.

Flächen für die Regenrückhaltung sind im Bebauungsplan vorgesehen.

### **6.11 Maßnahmen der Altlastenbeseitigung**

Im Bebauungsplangebiet „Messegelände / Nuhnenstraße“ gibt es keine so erheblich belasteten Flächen, die eine Bebaubarkeit oder anderweitige Nutzung entsprechend der vorgesehenen Planungsvöllig ausschließen.

Etwa 2/3 der Gesamtfläche (Flächen südlich des Messerings) wurden bereits saniert bzw. werden gegenwärtig bearbeitet. Für diese Flächen sind keine Nutzungseinschränkungen erforderlich.

Auf der Fläche westlich des Messerings sind 4 lokale Kontaminationen nachweislich erfaßt (Gutachten vom 29.11.1994 und 30.04.1995 der UAB GmbH Frankfurt (Oder), die eine Boden-sanierung voraussetzen. Die Belastungen erreichten hier zum Zeitpunkt der Untersuchung 43 700 mg/kg bei mineralöhlhaltigen Kohlenwasserstoffen und 540 mg/kg bei polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen ( Umgebung der ehemaligen westlichen Kfz - Halle und Wartungsgrube) bis in 4 Metern Tiefe. Laut Gutachten ist bei diesem Schadensherd mit ca. 960 m<sup>3</sup> kontaminiertem Boden zu rechnen.

Neben den durch das Gutachten nachgewiesenen lokalen Kontaminationen muß, basierend auf den Erfahrungen bei Bau-maßnahmen in unmittelbarer Nähe ( Messering), innerhalb der Flächen westlich des Messerings mit weiteren Vergrabungen und Verunreinigungen des Bodens gerechnet werden.

Für dieser Flächen sollten aufgrund des Kosten - Nutzen - Verhältnisses Nutzungen wie Kinderspielplätze, Sportplätze, intensive Kleingartennutzung und Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Bei Bodenarbeiten ist zu beachten, daß trotz sorgfältiger Erkundungen Bodenkontaminationen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Deshalb ist mit der notwendigen Sorgfalt bei Erdarbeiten vorzugehen. Festgestellte Verunreinigungen im Boden müssen nach dem Landesabfallvorschriftgesetz Brandenburg entsorgt werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes muß eine kostengünstige Integration oder Sanierung der Altlasten erfolgen. Aussagen über Maßnahmen und Möglichkeiten einer kostensparenden Sanierung werden von der zuständigen Behörde auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse getroffen.

## **6.12 Auswirkungen auf den Verkehr**

### **6.12.1 Äußere Erschließung**

Die bisher überlastete Nuhnenstraße wird durch die neu gebauten Knotenpunkte Westkreuz und Kreisel entlastet. Die zusätzliche Belastung durch den Besucherverkehr Messe einschließlich einer möglichen Vergnügungsstätte (Tanzdiskothek oder ähnliche Musikveranstaltungen) und Einzelhandel kann durch diese leistungsfähigen Knotenpunkte aufgenommen werden.

### **6.12.2 Innere Erschließung**

Die Erschließung des gesamten Planungsgebietes erfolgt über

den derzeit im Bau befindlichen 2-streifigen Messering. Von hier aus verteilt sich der Verkehr wie folgt:

- Zum Einzelhandelsgebiet SO 3 mittels einer privatrechtlichen Stichstraße. Eine LKW-Umfahrung innerhalb der Grundstücksgrenzen sollte möglich sein. PKW-Zufahrten sind in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Der Besucherverkehr des Messegeländes verteilt sich vom westlichen Teil des Messeringes über zwei Zufahrten auf die Parkplätze P2 und 3, bzw. zur Vorfahrt auf den Messevorplatz. Besucher, die aus Richtung Norden kommen verteilen sich vom nördlichen Messering aus auf die Parkplätze 1-3. Die Anlieferung für die Messe erfolgt von der Straße "Zum Umspannwerk" aus, die auf der Höhe der Zufahrt zu P3 vom westlichen Messering abzweigt. Eine LKW-Umfahrung der Messegebäude sollte möglich sein (Feuerwehr). Darauf ist bei der Gestaltung des Messevorplatzes zu achten.

#### 6.12.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes werden neue Bushaltestellen eingerichtet. Die Andienung der Messe, des Festplatzes und der Diskothek erfolgt durch Haltestellen auf dem westlichen Messering und auf dem Messevorplatz. Die Einzelhandelsstandorte werden neben den bestehenden durch eine zusätzliche Bushaltestelle im Bereich des südöstlichen Parkplatzes angedient.

#### **6.13 Naturschutz Landschaftspflege Biotopverbund**

Mit der Umnutzung soll wesentlich Landschaft zurückgewonnen werden durch Entsiegelungen und die Aufwertung wenig artenreicher Flächen. Besonders die Grünvernetzung in Querung von Nord-Ost nach Süd-West muß möglich bleiben.

Der Eingriff in die Natur und Landschaft soll innerhalb des Planungsgebietes zum ökologischen Ausgleich kommen.

#### **6.14 Landschaftsbild Erholung Freizeit**

Aktiver Schwerpunkt für die Erholung und Freizeit ist der Bereich um den "Westkreuzteich".

Für die ruhige Erholung soll die Ausgleichsfläche als vernähtes Gebiet mit zukünftig hoher Artenvielfalt im Südwesten zur Verfügung stehen und den Gedanken des Naturschutzes erlebbar machen.

Besonders der Westrand der Bebauung und der Südrand des Einzelhandels muß durch ein Rahmengrün und Fassadengrün

abgeschirmt und in das Landschaftsbild integriert werden.

Rad- und Fußwege müssen das Gebiet durchlässig und erlebbar machen.

### **6.15 Nutzung und Gestaltung**

Die Festwiese und die Ausstellungsfläche zwischen "Westkreuzteich" und der Messe soll eine wasserdurchlässige Befestigung mit Schotterrasen erhalten, die für Fahrzeuge belastbar ist.

Der eingezäunte Bereich der Messe soll so klein wie möglich gehalten sein, damit eine größtmögliche Fläche zur allgemeinen Nutzung für Erholung und Freizeit zur Verfügung steht.

In der Gestaltung und der Materialwahl für Wege, Plätze, Parkplätze, Fahrradabstellplätze, sonstige Ausrüstungen, Spielanlagen, Badesteg etc. soll eine hohe ästhetische Qualität erreicht werden, robust und widerstandsfähig in der Nutzung und kostensparend in der Pflege und Unterhaltung.

### **6.16 Eingriffsminimierung**

Die vorgesehene bauliche Neuordnung beeinträchtigt einerseits die vorhandenen Vegetationsflächen durch Neuversiegelung, vor allem auch für den Stellplatzbedarf. Auf der anderen Seite ist es das Ziel, so viel wie möglich Entsiegelungen vorzunehmen, um Landschaft zurückzugewinnen. Dies ist besonders gegeben mit dem Rückbau der ehemaligen militärischen Fahrzeughallen und Platzflächen. Dadurch wird auch das gewollte Ziel erreicht, eine Grünstruktur in Querung des Geländes herzustellen. Gleichzeitig wird der Eingriff wesentlich durch Entsiegelungen minimiert.

Ein weiteres Ziel der Eingriffsminimierung ist es, dringlich besonders die Parkplatzflächen nicht zu 100% zu versiegeln, in dem wasserdurchlässige Materialien, wie Pflasterrasen, Rasengittersteine, Öko-Betonpflaster oder Schotterrasen in Nebenflächen zur Anwendung kommen, damit das Regenwasser bereits auf den Flächen zurückgehalten wird und nicht unnötig die Rückhaltebecken belastet.

Entscheidend soll auch die Pflanzung von neuen Laubbäumen zur Eingriffsminimierung beitragen. Hier ist an die Straßenbaumpflanzung zu denken und an die vollständige Überstellung der Parkplätze mit einem Baumraster. Bäume verbessern das Landschaftsbild, binden Staub, verbessern das Mikroklima und geben Vögeln und Insekten Schutz und Nahrung.

Durch Zuleitung von Oberflächenwässern zu der Brachfläche im Süd-Westen des Geländes kann hier die Vernässung gefördert und zusammen mit einer Initialsaat- und Pflanzung die Artenvielfalt weiter verbessert werden.

### **6.17 Dachbegrünung**

Dachbegrünung verhindert die Aufheizung, filtert das Regenwasser und hält es zurück, gibt Nahrung für Vögel und Insekten und verbessert wesentlich die Lebensdauer von Dächern.

### **6.18 Fassaden- und Mauerbegrünung**

Fassaden- und Mauerbegrünung verbessert das Mikroklima und die gestalterische Einbindung von Gewerbebauten in die Landschaft.

### **6.19 Zeitliche Herstellung der Begrünung**

Der Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt soll so schnell wie möglich ausgeglichen werden, spätestens jedoch in der nach Fertigstellung der Bebauung folgenden Vegetationsperiode, damit der entstandene Schaden wieder behoben oder gemindert wird. Die Herstellung soll deshalb in der Baugenehmigung an die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes gekoppelt sein und die Fertigstellung in die Bauendabnahme mit einbezogen werden.

### **6.20 Konflikte**

#### 6.20.1 Nutzung, Funktion und Gestaltung

##### Entwässerung

Der anstehende Boden ist nahezu wasserundurchlässig. Deshalb ist die Versickerung von Oberflächenwasser nur wenig gegeben. Rückhaltebecken oder -flächen sind vorzusehen.

##### Altlasten

Ein Konflikt in der Nutzung der Flächen besteht mit den Altlasten. Hier muß mit den zuständigen Ämtern und auf der Grundlage der Gutachten eine kostengünstige Lösung zur Verhinderung von Schäden erreicht werden (siehe Altlastenuntersuchungen – Anlage).

##### Dachflächenbegrünung

Eine weitgehend vollständige extensive Begrünung der Dachflächen ist anzustreben, vor allem auch für die Funktion der Regenwasserrückhaltung, Filterung und für den Klimaausgleich. Hier besteht der Konflikt zu den erhöhten Kosten und den technischen Möglichkeiten der Dachausbildung.

##### Lärmemissionen

In einem speziellen schalltechnischen Gutachten (Dezember 1997) wurden nachfolgende Lärmsituationen im Planungsgebiet näher untersucht und bewertet:

1. Einordnung einer Großdiskothek im Gebiet SO 1a
2. Zu- und abfließender Verkehr zur Diskothek und zum Festplatz

### 3. Einordnung und Nutzung des Festplatzes

Während für die Punkte 1 und 2 auch während der Ruhezeiten keine Überschreitung der zulässigen Richtwerten für die umliegenden Nutzungen (Mischgebiete) festgestellt wurde, ermittelte der Gutachter für den Punkt 3 durch die Nutzung des Festplatzes für Zirkus- oder Rummelveranstaltungen teilweise Überschreitungen der zulässigen Richtwerte.

Diese Überschreitungen sind allerdings nur bei den mit den zukünftigen Festsetzungen des B-Planes ohnehin durch die Gebiete SO 2a und SO 1 (Messe) überplanten Nachweisorten "Wohnhaus Nuhnenstraße 55" und "Kleingärten" festzustellen und beziehen sich auf die Ruhezeiten (und Nachtzeiten) von 20.00 - 22.00 Uhr bei uneingeschränkter Nutzung durch Zirkus, Fahrgeschäfte aller Art, etc.

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachters wurde durch Festlegung der Gebiete SO 2 und SO 2a eine Zonierung des Gesamtgebietes Festplatz vorgenommen, die selbst einen Weiterbestand des Wohnhauses Nuhnenstraße 55 ermöglichen soll.

Durch Ausschluß der lärmintensiven Nutzungen Fahrgeschäfte, Bühnen und Zirkuszelte im Gebiet SO 2a wird eingeschätzt, daß für das Wohnhaus im Maximum eine Überschreitung der Richtwerte in den Ruhezeiten von 3dB eintritt.

Diese ist nach Vergleichsurteilen ähnlicher Fälle (z.B.: VGH Mannheim VB/BW 1985, 62) als zu tolerierend einzuschätzen, da Veranstaltungen wie Zirkus oder Rummel lediglich zu bestimmten Zeiten im Jahr und mit begrenzten Betriebszeiten durchgeführt werden und zu den "herkömmlichen Formen städtischen Zusammenlebens" gerechnet werden. Sie sind damit von erheblichem öffentlichen Interesse und entwickeln regelmäßig eine erhöhte Zumutbarkeitsgrenze für benachbarte Nutzer.

Somit erscheint grundsätzlich auch ein Weiterbestand des Wohnhauses bei einer Nutzung des Festplatzes entsprechend den Festsetzungen möglich. Bezüglich einer späteren Ausweitung bzw. uneingeschränkter Nutzung des Festplatzes wurde jedoch die grundsätzliche Überplanung des Wohnhauses beibehalten, die dann allerdings einvernehmliche Regelungen mit den Eigentümern erfordert.

Die Nachweisorte "Kleingärten" sind durch das Gebiet SO 1 Messe überplant, da hier das überwiegende öffentliche Interesse der Entwicklung des Messestandortes gegenüber den privaten Interessen der langfristigen Gartennutzung höher gewertet wurde. Der Erwerb bzw. die Verlegung der Kleingärten wurde als Aufgabe der Stadt in die Abwägung eingestellt.

Somit ist die Überschreitung der Richtwerte für Lärmimmissionen

an diesem Nachweisort nicht mehr relevant oder abwägungsbedürftig.

#### Stellplätze

Die Zahl der öffentlichen Parkplätze für Messe, Festplatz und eine mögliche Vergnügungsstätte (Tanzdiskothek oder ähnliche Musikveranstaltungen) ist aufgrund der räumlichen Situation beschränkt auf ca. 1.100. Ein zeitliches Zusammentreffen mehrerer öffentlicher Veranstaltungen ist allerdings nicht zu erwarten.

#### Kleingärten

Die Kleingärten im Norden des Plangebietes können bei einer Erweiterung der Messe nicht erhalten werden. Bei einer Inanspruchnahme der Pachtflächen, die innerhalb des festgesetzten Baufensters liegen, ist eine Entschädigung für die betroffenen Kleingärten und für die Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenvereine gemäß § 11 BKleingG zu leisten.

### 6.20.2 Naturschutz und Landschaftspflege

#### Gebiet Rosengarten

Der Tonabbau im Gebiet Rosengarten könnte langfristig zu Grundwasserabsenkungen führen mit schädlichen Folgen für das "Feuchtgebiet mit Nuhnefließ" im Planungsgebiet und einer Beeinträchtigung der Ausgleichsmaßnahmen. Hier muß ein Gutachten Klärung schaffen.

#### Westkreuzteich

Eine Oberflächenwassereinleitung in den "Westkreuzteich" ist zulässig und erforderlich und muß zur Sicherung des Sees im bestehenden Umfang gewährleistet werden. Um einen möglichen Schadstoffeintrag zu vermeiden, ist in erster Linie unbelastetes Regenwasser der Dachentwässerung zu nutzen. Oberflächenwasser von Verkehrswegen und Stellplatzanlagen kann gefiltert (z.B. bewachsener Bodenfilter) ebenfalls eingeleitet werden. Die zum Erhalt des Sees notwendige Zufuhr von Wasser ist mengenmäßig nachzuweisen.

#### Gewässerschutz

Die vorhandene Kontaminierung von Teilflächen muß kostengünstig beseitigt oder in die Nutzung unschädlich integriert werden, so daß eine Schädigung vor allem mit Eintrag in das Grundwasser / Schichtenwasser nicht erfolgt.

Am Nuhnefließ in der Nähe der Brücke Nuhnenstraße ist ein Gewässerschutzstreifen von 20 m beidseitig von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

### Entwässerung

Mit dem naturnahen Ausbau von Regenrückhalteflächen wird die Artenvielfalt erhöht. Auch ist es sinnvoll, der Klinge, der Nuhne und der Ausgleichsfläche Regenwasser zuzuführen, da die Niederschlagsmengen nachgelassen haben und eine Verbesserung im Wasserhaushalt erreicht wird, wenn die Bachläufe als Vorfluter oder die Ausgleichsfläche als Rückhaltefläche zur Entsorgung der Oberflächenwässer genutzt werden können.

Die Nuhne wurde als Ableiter von Abwässern aus der WTG-Liegenschaft genutzt, hier vorallem Abwasser aus der Waschanlage. Es kann angenommen werden, daß die Uferfiltrate verunreinigt sind.

### Fauna und Flora

Bis auf die bestehenden Grünflächen um den Westkreuzteich und die Brachfläche (Ausgleichsfläche) im Südwesten wird das gesamte Gelände baulich neu genutzt und verändert. Mit dieser Veränderung wird die vorhandene Fauna und Flora in großen Teilen beeinträchtigt und vernichtet. Andererseits wird durch Entsiegelung Freiraum zurückgewonnen.

## **6.21 Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes erfordert für die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele der Planung die Einordnung und Bereitstellung finanzieller Mittel in den Haushalt der Stadt. Dazu gehören :

### 6.21.1 Die öffentliche Erschließung des Gesamtstandortes

Für die Fortsetzung und den Abschluß der bereits in erheblichem Umfang ausgeführten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen (Messering, Messevorplatz, öffentliche Stellplätze) sind weitere Mittel in den Haushalt der Stadt einzustellen. Der Mittelumfang ist in Abhängigkeit von der zeitlichen Entwicklung der Messe selbst zum gegebenen Zeitpunkt durch entsprechende Fachplanungen zu bestimmen und entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Stadt in den Haushalt einzustellen.

### 6.21.2 Vorbereitung und Herstellung des Festplatzes

Die Realisierung des Festplatzes am Messegelände liegt aufgrund günstiger Erschließungsvoraussetzungen, erwarteter Synergieeffekte mit der Messe und fehlender Alternativstandorte im hohen öffentlichen Interesse. Daher sind die für seine Realisierung erforderlichen Mittel gleichfalls zum erforderlichen Zeitpunkt entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Stadt in den Haushalt einzustellen.

Zur Realisierung kann neben der technischen Herstellung der Platzfläche und ihrer Erschließung in Abhängigkeit von der Entwicklung des Festplatzes und seiner Lärmemissionen auch der Erwerb bzw. die Bereitstellung eines Ersatzgrundstückes für das Wohngrundstück Nuhnenstraße 55 (s.Seiten 19 u.20, Konflikte) gehören. Die dafür erforderlichen Mittel in Höhe von max. 450 TDM sind bei Bedarf rechtzeitig in den Haushalt einzustellen. Die Kosten der Herstellung und der Erschließung müssen durch entsprechende Fachplanungen bestimmt werden.

### 6.21.3 Verlagerung / Entschädigung der Kleingärten

Die Inanspruchnahme der Kleingärten ist erst mittel- bis langfristig zur Sicherung der Messeerweiterung vorgesehen und steht in Abhängigkeit von der wirtschaftlichen und räumlichen Entwicklung der Messe.

Sofern bis zum Zeitpunkt einer Inanspruchnahme keine entschädigungslose Kündigung möglich wird, sind auch hierfür Mittel zur Entschädigung / Verlagerung in den Haushalt einzustellen, deren genaue Höhe z.Z. nicht bestimmbar ist.

Zeitraumen : vorauss. nach 2005

## **7 Anhang**

## **Pflanzenliste**

Die nachfolgenden Pflanzenarten sind als Leitarten zur Verwendung festgesetzt. Nadelgehölze, bis auf die Kiefer, dürfen nicht als Leitart gepflanzt werden.

Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **Bäume 1. Ordnung**

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Pinus sylvestris	Kiefer
Populus nigra	Schwarzpappel
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia intermedia	Kaiserlinde
Ulmus glabra	Flatterulme

### **Bäume 2.Ordnung und Großsträucher**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feldulme

### **Sträucher und Bodendecker**

Calluna vulgaris	Heidekraut
Cornus sanguinea	Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

Genista germanica	Deutscher Ginster
Genista tinctoria	Färberginster
Hedera helix	Efeu
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa ssp.	Einheimische Wildrosen
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Einheimische Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus saxatilis	Steinbeere
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix purpurea	Purpurweide
Vaccinium myrtillus	Heidelbeere
Viburnum opulus	Wasserschneeball

### **Kletter-und Schlingerpflanzen**

Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis montana	Anemonen-Waldrebe
Wisteria chinensis	Blauregen

### **Obstbäume (Robuste alte Sorten)**

Rote Sternrenette	Apfel
Schöner aus Boskoop	Apfel
Weißer Klarapfel	Apfel
Dülmener Rosenapfel	Apfel
Jacob Lebel	Apfel
Köstliche aus Charneaux	Birne
Vereinsdechantsbirne	Birne
Winterkürtel	Birne
Blaue Zwetschke	Pflaume

### **Pflanzen der Uferzone**

Alisma plantago-aquatica	Froschlöffel
Sparganium erectum	Astiger Igelkolben
Typha angustifolia	Rohrkolben
Hottonia palustris	Wasserfeder

Carex grayi	Morgensternsegge
Carex pseudocyperus	Cypersegge
Cyperus longus	Zypergras
Eriophorum vaginatum	Scheiden-Wollgras
Filipendula rubra	Mädesüß
Hippuris vulgaris	Tannenwedel
Iris pseudacorus	Sumpfschwertlilie
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Polygonum bistorta	Wiesenknöterich

#### Nebenkosten

Zu den ökologischen Kosten fallen Nebenkosten an, die bezahlt werden müssen, um die Voraussetzungen zur Herstellung des ökologischen Ausgleichs zu schaffen. Die Nebenkosten sind variabel und in der Höhe vor allem abhängig von den Kosten der Entsiegelung und dem Umgang mit den Altlasten auf der herzustellenden Ausgleichsfläche. Zum Beispiel kann die Aufbereitung und Wiederverwendung von Altmaterial Kosten sparen. Auch können entsiegelte Flächen mit Unterbau brach liegen bleiben, um sie kostengünstig der Sukzession zu überlassen.

## **Literatur**

Eigenständiger Grünordnungsplan zur "Brandenburg-Messe" Frankfurt (Oder), WEIDLEPLAN, Leipzig, März 1996

Räumliches Strukturkonzept Frankfurt (Oder) - Slubice der Stadt Frankfurt (Oder) vom Mai 1994,  
PLK Städtebau Berlin - Brandenburg  
mit Architekturbüro Schuster, 1994

Rahmenplan "Brandenburg-Messe" Frankfurt (Oder), Weidleplan, Leipzig, Mai 1995

Entwurf zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 9. 10.1995

Verkehrsentwicklungskonzeption Straßenverkehr Frankfurt (Oder), Ansorge und Partner, 1994

Zusammenfassender Bericht zur komplexen Altlasten- und Sanierungsuntersuchung auf dem Gelände der ehemaligen WGT-Kaserne Nuhnenstraße / südliches Messegelände  
Umweltanalytik Brandenburg, 1995

Gutachten zur Entwicklung der Brandenburg-Messe in Frankfurt (Oder)

Dr. Walter Gehring, Geschäftsführer der Messe Stuttgart International, September 1995

Bericht zur Hydrologie  
Firma IBEG, März 1996

Schalltechnisches Gutachten – Schallimmissionsprognose für den Festplatz Nuhnen Frankfurt (Oder), BDC DORSCH CONSULT Ingenieurgesellschaft mbH Berlin, Büro Frankfurt (Oder), Dezember 1997