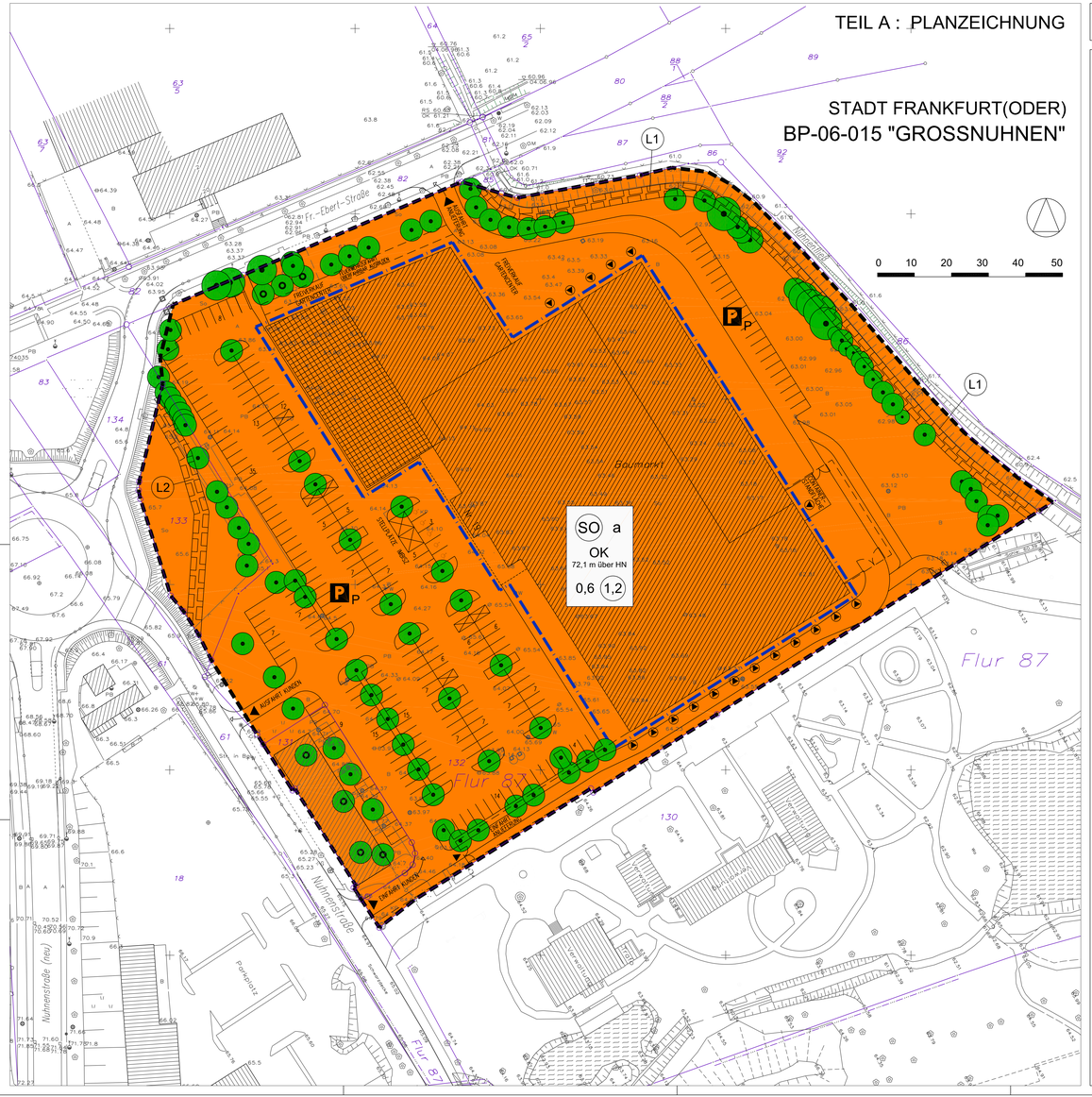
TEIL A : PLANZEICHNUNG


STADT FRANKFURT(ODER)
BP-06-015 "GROSSNUHNEN"
0 10 20 30 40 50
Fr.-Ebert-Straße
Nuhnenstraße
Nuhnenstraße (neu)
Parkplatz
Baumarkt
Flur 87
Flur 86
Flur 81
Flur 82
Flur 83
Flur 84
Flur 85
Flur 88
Flur 89
SO a
OK
72,1 m über HN
0,6 1,2
L1
L2
AUSFAHRT KUNDEN
EINFAHRT KUNDEN
EINFAHRT LIEFERANTEN
AUSFAHRT LIEFERANTEN
FUSSGÄNGER-ÜBERWEG
FUSSGÄNGER-ÜBERWEG
FUSSGÄNGER-ÜBERWEG

Stadt Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 und § 12 Baugesetzbuch zum

Entwurf
Stand August 2002

BEBAUUNGSPLAN BP-06-015
„GROSSNUHNEN“ FRANKFURT(ODER)

Inhalt

Nr.	Titel	Seite
1.	**Anlaß und Erfordernis der Planung**	3
2.	**Abgrenzung und Angaben zum Bestand des Plangebietes**	4
2.1	Abgrenzung	4
2.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.3	Historische Entwicklung	4
2.4	Topographie	4
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	4
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung	5
2.7	Verkehrserschließung	5
2.8	Technische Infrastruktur	6
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	6
2.10	Altlasten	7
2.11	Sonstige Nutzungseinschränkungen	7
3.	**Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**	8
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	8
4.	**Ziel und Zweck der Entwicklung**	9
5.	**Planinhalt**	9
5.1	Städtebauliches Konzept	9
5.2	Stadt- und Landschaftsraum	9
5.3	Bebauung und Nutzung	10
5.4	Verkehrserschließung	10
5.5	Technische Infrastruktur	11
5.6	Freiflächenplanung	11
5.7	Flächenverteilung	12
5.8	Umweltverträglichkeitsprüfung	12
6.	**Planungsrechtliche Festsetzungen**	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
6.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	16
6.6	Immissionsschutz	16
6.7	Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung	16
6.8	Geh- und Leitungsrecht	17
7.	**Beteiligungen**	18
7.1	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18
7.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	18
7.3	Öffentl. Auslegung u. Beteilig. d. Bürger am B-Plan gemäß § 3 Abs.2 BauGB	18
7.4	Entwurfs- u. Abwägungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB	18
8.	**Maßnahmen zur Verwirklichung**	19
9.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	19
10.	**Kostenschätzung und Folgeinvestitionen**	19
11.	**Rechtsgrundlagen**	19

1. Anlaß und Erfordernis der Planung

Die Nuhnenvorstadt im Westen von Frankfurt(Oder) gewinnt mit dem Ausbau der Messe- und Gewerbeflächen weiter an Bedeutung. An der Nuhnenstraße wurden außerdem einige Großmärkte errichtet, die über einen neuen Kreisverkehr günstig erschlossen werden.

Östlich des Verkehrskreisels beabsichtigt ein Investor die Erweiterung eines Gartencenters als Teil eines bereits errichteten Baumarktes.
Gemäß § 33 Abs. 2 BauGB wurden die städtebaulich-hochbauliche Planung, die Erschließung, und die Errichtung des Baumarktes innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan BP-06-015 „Großnuhnen“ durchgeführt.

Weitere Teile des ursprünglichen Bebauungsplangebietes waren für die Errichtung einer Wohnanlage und für die Erweiterung des Verwaltungsbereiches (Gutshaus und Park Nuhnen) vorgesehen.
Aufgrund wirtschaftlicher und wohnungspolitischer Veränderungen wurde inzwischen der Wohnungsbaustandort aufgegeben.

Stadt und Investor haben deshalb beschlossen, den Geltungsbereich auf den Baumarktstandort zu begrenzen. Mit dem Verfahren zum Bebauungsplan BP-06-015 sollen die geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel sichergestellt bzw. die geplanten Erweiterungsabsichten und die damit verbundenen Veränderungen in den Freiflächen in einem städtebaulichen und grünordnerischen Rahmen gefaßt werden.

Die Erweiterungsabsichten des Verfahrensträgers zum Baumarkt wurden bereits mit der Raumordnungsbehörde abgestimmt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt(Oder) hat in ihrer Sitzung am 13.01.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes BP-06-015 zur städtebaulichen Entwicklung des Sondergebietes „Großnuhnen“ Frankfurt(Oder) beschlossen.

In ihrer Sitzung am 29.06.2000, fortgesetzt am 05.07.2000 hat sie den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung, Grünordnungsplanentwurf und die Änderung zu den Grenzen des vorgesehenen Geltungsbereichs gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen. Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Aufstellungsbeschluß auf die Flurstücke 131, 132 und 133 der Flur 87 reduziert.

Im Zeitraum 03.08. bis 04.09.2000 erfolgte die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse der Auswertung der eingegangenen Hinweise wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Da keine die Grundzüge der Planung berührenden Bedenken und Anregungen eingegangen sind, ist eine erneute Auslegung und Beteiligung nicht erforderlich. Die Inhalte des Bebauungsplans sind als hinreichend gesichert und abgewogen zu betrachten, so daß nach dem Abwägungsbeschluß und erfolgter Betroffenenbeteiligung ein Satzungsbeschluß erfolgen kann.

2. Abgrenzung und Angaben zum Bestand des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfaßt nun ein Gebiet im Westen der Stadt Frankfurt(Oder), das im Süden durch das Gutshaus Nuhnen mit dem dazugehörigen Park, im Osten durch das Nuhnenfließ und eine Kleingartenanlage, im Norden durch die Friedrich-Ebert-Straße und im Westen durch die alte Nuhnenstraße und den Kreisverkehr begrenzt wird.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des BP beträgt 29.906 m².

Zum Bearbeitungsgebiet gehören folgende Flure und Flurstücke:
Flur 87 Flurstück 131, 132, 133.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil des Bearbeitungsgebietes das Flurstück 132 befindet sich im Eigentum der 2. Lafrentz Grundstücksverwaltungs GmbH u. Co. Hamburg. Im Grundbuch ist die Auflassungsvormerkung für Helge Hoffmann, Glücksburg eingetragen. Das Flurstück 131 befindet sich gegenwärtig noch im Eigentum der Fa. Lafrentz (ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Gutes Nuhnen - Steinhaus an der Nuhnenstraße). Zur Zeit erfolgen Kaufverhandlungen zwischen der Gemini-Area GmbH, Hennef als Vertreter für Helge Hoffmann und der Fa. Lafrentz. Eine entsprechende Willenserklärung des Eigentümers liegt der Stadt vor.
Das Flurstück 133 am Kreisverkehr gehört gegenwärtig noch der Stadt. Kaufverhandlungen mit dem Eigentümer des Flurstückes 132 sind eingeleitet.

2.3 Historische Entwicklung

In den 70er Jahren wurde der Betriebsstandort des damaligen VEG Baumschulen von Beresinchen zum Gut Nuhnen verlagert.
Nördlich des Gutshauses bis zur Friedrich-Ebert-Straße befanden sich ehemalige Stallungen, Flächen zur Produktion und Präsentation von Gehölzen, Gewächshäuser, ein Heizhaus mit Betonschornstein und weitere Wirtschaftsgebäude. Dieser Bereich wurde ständig durch Neubauten ergänzt und bis in die jüngste Zeit genutzt, zuletzt als Gartencenter der Firma Lafrentz.

Auf den beräumten Flächen des Gartencenters wurde im Zeitraum 1996 bis 1997 der Praktiker-Baumarkt errichtet.

2.4 Topographie

Das Bearbeitungsgebiet fällt leicht in West-Ost-Richtung ab. Das entspricht der Fließrichtung des Nuhnenfließes, das sich am östlichen Rand des Bearbeitungsgebiets aus zwei Armen vereinigt.

Das Nuhnenfließ sowie die nicht ständig wasserführenden Entwässerungsgräben entlang der Bahnstrecke und der südöstlich liegenden Kleingartenanlage sind tief in das übrige Gelände eingeschnitten.

Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 61 m ü. HN in der Nordostecke des Planungsgebietes (Bereich des Durchlasses F.-Ebert-Straße) und ca. 65 m ü. HN in der Nordwestecke (Bereich am Kreisverkehr).

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Das Planungsgebiet im Süden der sogenannten Nuhnenvorstadt wird durch eine teilweise deutliche Abgrenzung von den umliegenden Gebieten gekennzeichnet. Hier sind der Süden mit der Fernbahnlinie und der Osten mit den Kleingärten zu nennen. Im Westen und Norden unterscheidet sich das betrachtete Gebiet durch teils revitalisierte Industrie-

und Lagerflächen oder durch neu errichtete Großmärkte von der umliegenden Bebauung, die vor allem durch die Doppelhäuser und Straßenbäume der alten Nuhnenstraße geprägt ist.

Der wenig geordnete Charakter wird durch das sanierte Gutshaus mit dem umliegenden Park und seinen Bestand an Großgrün gemildert.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind keine Gebäude unter Denkmalschutz gestellt.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Der überwiegende Teil des Standortes wird gegenwärtig als Baumarkt gewerblich genutzt. 824 m² ehemaliger Grünflächen wurden als Freiverkaufsfläche Gartencenter umgestaltet. Das Verkaufssortiment des Praktiker-Baumarktes wurde im städtebaulichen Vertrag und im Nachtrag vom 03.07.1997 verankert.
Das bestehende Gebäude (Steinhaus) an der alten Nuhnenstraße wird gegenwärtig als Lagergebäude genutzt. Im Obergeschoß befindet sich eine Wohnung.

überbaute Grundfläche Baumarkt:	8.900 m² =	29,8%
überbaute Fläche Steinhaus:	460 m² =	1,5%
Verkehrsflächen, Stellplätze, Andienung, Feuerw.:	10.258 m² =	34,4%
Grünflächen (incl. Flächen Flurst. 131):	9.464 m² =	31,7%
Freiverkauf Gartencenter:	824 m² =	2,6%
Summe (Fläche des Geltungsbereichs):	29.906 m² =	100,0%

2.7 Verkehrserschließung

Der Standort ist über den neu errichteten Kreisel Nuhnen an die neue Nuhnenstraße und damit an das Hauptstraßennetz der Stadt Frankfurt(Oder) angebunden.

Der direkten Anbindung dienen die alte Nuhnenstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Norden.

Zur Aufnahme des **Kunden- und des Anlieferverkehrs** des Baumarkts wurde die alte Nuhnenstraße bis zur Einmündung Gutshaus entsprechend ausgebaut.
Die Friedrich-Ebert-Straße erschließt als Sammelstraße den Standort Nuhnenvorstadt und soll wegen ihrer verkehrsbaulichen bzw. -organisatorischen Situation durch Kunden- bzw. Lieferverkehr nicht zusätzlich belastet werden. Der ausfahrende Lieferverkehr mit Anbindung zur Friedrich-Ebert-Straße biegt deshalb nur nach links in Richtung Kreisel ab.

Die Erschließung des Standortes für den Öffentlichen Personennahverkehr (**ÖPNV**) erfolgt über Buslinien der Stadtverkehrs GmbH. Die im Zuge des Ausbaus der Nuhnenstraße und des Messerings realisierten Haltestellen liegen in zumutbarer Entfernung zum Planungsgebiet.

Der **Fußgänger- und Radverkehr** im Bebauungsplangebiet erfolgt nicht auf einem separaten Wegsystem.

Die **Stellflächen des ruhenden Verkehrs** für den Baumarkt befinden sich auf dem Grundstück des Baumarktes (270 Stellplätze im gegenwärtigen Bestand).

2.8 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist stadttechnisch voll erschlossen. Die Wasser-, Gas- und Elektroversorgung des Baumarktes erfolgt über die Versorgungsleitungen in der alten Nuhnenstraße. Das Abwasser wird über eine Hebeanlage in die Pumpendruckleitung der Friedrich-Ebert-Straße abgeleitet. Der Bereich verfügt über ein funktionsfähiges Regenwassernetz, das die Niederschläge über einen zwischengeschalteten Sandfang in das Nuhnenfließ ableitet.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs des Baumarktes wurde ein neuer Trinkwasseranschluß an die Hauptleitung in der alten Nuhnenstraße erforderlich.

Die Gasversorgung des Planungsgebiets ist über die vorhandene Hauptleitung in der alten Nuhnenstraße gesichert.

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Bedeutende Sichtbeziehungen aus den umgebenden Stadtgebieten gibt es aufgrund der abgeschirmten Lage durch Bahntrasse und Dammschüttung der neuen Nuhnenstraße nicht.

Der Baukörper des Baumarktes wird jedoch von einigen Standorten aus wahrgenommen. Zur Einbindung in die Stadtlandschaft ist der Altbaumbestand an den Gebietsrändern bedeutend.

Die vorhandenen Freiflächen und der Baumbestand zwischen dem Verkehrskreisel und dem Baumarkt schaffen Distanz und lassen die Sichtbeziehung zum Gebäude offen.

Der Parkplatz wurde mit Bäumen 1. Ordnung und in Randbereichen zusätzlich mit Bäumen 2. Ordnung bepflanzt.

Boden
Der gesamte Standort wurde in der Vergangenheit mehrfach überformt. Unter einer unterschiedlich mächtigen Aufschüttung aus Füllboden steht stark bindiger Boden an.
Aus einem Anteil von ca. 33 % Grünflächen im Geltungsbereich resultiert ein Versiegelungsgrad von ca. 67 %.

Wasser
Den östlichen Rand des Planungsgebiets tangiert das Nuhnenfließ, welches in diesem Bereich in einem bewirtschafteten Graben geführt wird. Das Nuhnenfließ entwässert große Flächen des westlichen Stadtgebietes von Frankfurt(Oder).

Klima / Luft
Das Planungsgebiet liegt in der Nähe eines wichtigen Grünzuges, der vom Offenland im Westen der Stadt einer flachen Hohlform (Rinne, Verlauf des Nuhnenfließes) folgend bis weit in das Stadtgebiet hinein führt.
Eine Beeinträchtigung der Funktion dieses Grünzuges durch Kaltluftstau o.ä. bzw. eine Behinderung des Kaltluftabflusses durch den Baumarkt ist nicht zu erwarten.
Die für Frankfurt(Oder) vorliegenden langjährigen Mittelwerte aus den Wetterbeobachtungen sind für den Standort prinzipiell zutreffend, wobei allerdings ein geringfügig abweichendes Lokalklima zu erwarten ist.

Biotope
Gesetzlich geschützte Biotope nach § 32 BbgNatSchG gibt es im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

Landschaftsbild / Erholungswert
Die Industriearchitektur des Baumarktes, der differenzierte Baukörper, der Baumbestand, die Baumpflanzungen, die Gestaltung der zugehörigen Freiflächen aber auch die große Stellplatzfläche bestimmen das Stadtbild im Bereich Friedrich-Ebert- und Nuhnenstraße.

2.10 Altlasten

Hinweise auf eine großflächige Vorbelastung der Flächen im Planungsgebiet bestehen nicht.

2.11 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Die TÖB-Beteiligung im Rahmen der Voruntersuchung brachte keine Hinweise auf Bodendenkmale. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im August 2000 wurde mitgeteilt, daß mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit Bodendenkmalen zu rechnen ist und auf die Dokumentationspflicht verwiesen.
Bei großflächigen Bauvorhaben kann eine Teilzerstörung des vermuteten Bodendenkmals erfolgen. Deshalb sind archäologische Voruntersuchung in Form von Baggerschnitten als Grundlage für ein Hauptuntersuchung erforderlich.
Erdbewegende Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde. Es besteht Verpflichtung zur Dokumentation.
Die Kosten für archäologische Dokumentationsmaßnahmen trägt der Veranlasser.
Die fachliche Begleitung erfolgt durch Mitarbeiter des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte.
Ein Erkundungstermin ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt FFO. abzustimmen.
Nach Abschluß der archäologischen Voruntersuchung wird das Brandenburgische Landesmuseum eine endgültige Stellungnahme abgeben.

Es sind keine den Naturschutz betreffenden Besonderheiten der Bestandssituation bekannt.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Eine Munitionsfreigebebescheinigung ist erforderlich.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie der Regionalplanung

Das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung wurde am 17.01.1997 beteiligt.
Die Ziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Ein Raumordnungsverfahren wurde nicht gefordert. (Verzicht vom 07.04.1997)

Für die Erweiterung wurde die Anfrage am 02.12.1999 erneut gestellt. Mit Schreiben vom 13.01.2000 wird bescheinigt, daß kein Raumordnungsverfahren erforderlich ist.

In der landesplanerische Stellungnahme vom 16.08.2000 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird festgestellt, daß der B-Planentwurf in der Fassung vom April 2000 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree definiert in ihrer Stellungnahme vom 31.08.2000 die Ziele der Regionalplanung:

Die Stadt Frankfurt(Oder) soll Einrichtungen zur Deckung des spezialisierten höheren Bedarfs für die Einwohner seines Ober- und Mittelbereiches bereitstellen (gemäß Ziel 3.1.8 Regionalplanentwurf). Die vorhandene hochrangige Regelausstattung soll gemäß 2.3. (2) LEP I gesichert und nach Bedarf ergänzt werden.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nur zugelassen werden, soweit die in ihnen zugelassenen Nutzungen nach Art, Lage und Umfang der zentralörtlichen Gliederung sowie der in diesem Rahmen zu sichernden Versorgung der Bevölkerung entsprechen (gemäß § 4 Nr. 8 BbgLPlG).
„Innenstadtrelevante Einrichtungen“ der privaten Versorgung sollen den Ortskernen entsprechend der Siedlungs- und Versorgungsstruktur zugeordnet werden. Bei der Entwicklung von großflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben soll die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung gewährleistet und die geplante Zentrumsstruktur gestärkt werden (gemäß Grundsatz 3.4.3 Regionalplanentwurf).

Baumarkt und Gartencenter mit einer Verkaufsfläche von 10.400 m² haben keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur des Oberzentrums Frankfurt(Oder), da es sich dabei um nicht-zentrumsrelevante Sortimente und Dienstleistungen i. S. Anlage I. des Einzelhandelserlasses vom 15.08.1999 handelt. Demnach kann von der Durchführung eines Raumordnungsverfahrens abgesehen werden.

Der aus dem genehmigten Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan ist an die regionalen Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepaßt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt(Oder) ist das Planungsgebiet als Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Am 23.01.1997 hat die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt(Oder) den Aufstellungsbeschluß über den Bebauungsplan BP-06-015 „Großnuhnen“ gefaßt. Gleichzeitig setzte sie ihre dieses Gebiet betreffenden Beschlüsse 95/17/537 und 96/23/708 außer Kraft.

Parallel zum Bebauungsplan wurde die städtebaulich-hochbauliche Planung, der Grünordnungsplan und der Erschließungsplan für den nördlichen Teilbereich des Bearbeitungsgebietes (Baumarkt) erarbeitet.

Die ursprünglich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-06-015 enthaltene Planung zum Wohnpark am Lichtenberger Weg wurde inzwischen bis 2005 zurückgestellt.

4. Ziel und Zweck der Entwicklung

Übergeordnete Zielstellung für das Bebauungsplangebiet ist es, die rechtliche Basis für eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu schaffen, die Errichtung von großflächigem Einzelhandelsbetrieben und Arbeitsstätten mit der Stadt, der Region und dem Land zu koordinieren, brachliegende Stadtflächen wieder zu nutzen und damit Bedarf an Arbeitsplätzen zu decken, öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die gezielte Einbeziehung des Planungsgebiets in die Stadtstruktur und die angemessene Nutzung verhindern den Verbrauch von Landschaft, was wiederum zum Werterhalt der Umwelt auch außerhalb des beplanten Gebiets führt.

Ziele und Zwecke der grünordnerischen Maßnahmen

Planungsziel ist der Erhalt des „grünen“ Charakters des Gebiets.
Die Erarbeitung des Grünordnungsplanes erfolgt ausgehend vom Bestand des Baumarktes Nuhnenstraße. Nachträgliche erfolgte Veränderungen in der Nutzung der Freiflächen, wie beispielsweise die teilweise Versiegelung einer Freiverkaufsfläche durch Wege und Aufstellung von Muster-Gartenhäusern, werden nicht als Bestand sondern als Planung in Ansatz gebracht.

Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Frankfurt(Oder) verfügt sowohl im Stadtzentrum als auch in den Außenbereichen über brachliegende Flächen und desolate Gewerbestrukturen. Diese Reserven sollen so genutzt werden, daß sie in städtebaulich-räumlicher und wirtschaftlicher Hinsicht wieder Teil des Stadtorganismus werden.

Auf dem Gelände des bisherigen Lafrentz Gartenmarktes wurde ein Baumarkt errichtet, der an die westlich vom Kreisel Nuhnen angrenzenden Großmarktstrukturen funktionell anbindet. Das Gartencenter als Teil des Baumarktes soll baulich erweitert werden. Dabei sollen die vorhandene Gebäudestruktur und die Bauflucht an der Friedrich-Ebert-Straße fortgeführt werden.

5.2 Stadt- und Landschaftsraum

Die angemessene Baukörpergliederung, die Architektur in Verbindung mit der Fassadenbegrünung, die Gestaltung der angrenzenden Freiflächen,

und die Ergänzung des Großgrüns soll die Großmarktfunktion verträglich in die vorhandene städtebauliche Struktur einbinden.

5.3 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet ermöglicht entsprechend der beabsichtigten Erweiterung des Gartencenters mit Freiverkauf folgende Nutzungen und zugehörige Flächen:

Nutzung:	Obergrenzen VKF	Netto-VKF
Bestand Verkaufsflächen (VKF):		
Baumarkt	4.900 m²	4.300 m²
Freiverkaufsfläche (überdacht)	1.500 m²	1.400 m²
Gartenmarkt	1.500 m²	1.421 m²
Planung Verkaufsflächen (VKF):		
Freiverkaufsfläche	1.500 m²	1.265 m²
Gartenmarkt	1.000 m²	950 m²
Summe VKF Bestand und Planung:	**10.400 m³**	**9.336 m²**

Nach dem Eigentümerwechsel und der Auslagerung der Wohnung ist für das ehemalige Wirtschaftsgebäude des Gutes Nuhnen (Steinhaus) keine weitere Nutzung vorgesehen. Nach dem Abbruch des Gebäudes soll die Fläche für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen der Grünordnung verfügbar sein. Damit ergibt sich eine eindeutige Zonierung der Vorflächen des Baumarktes in Stellplatzanlage und Grünflächen an der Nuhnenstraße. Außerdem können die Straßenanbindungen mit Kundenein- und -ausfahrt überschaubarer gestaltet werden.

5.4 Verkehrserschließung

Durch die geplante Erweiterung werden die vorhandenen Anbindungen des Planungsgebiets über die alte Nuhnenstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Norden nicht verändert.

ÖPNV
Aus der Erweiterung resultieren keine Veränderungen bezüglich der Haltestellen der städtischen Buslinien.

Fuß- und Radverkehr
Für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet Baumarkt ist kein separates Wegesystem realisierbar. Mögliche Verknüpfungspunkte des Bereiches Nuhnenfließ und des Parkes um das Gutshaus mit dem städtischen Geh- und Radwegenetz sollen aber beachtet werden. Entlang des Nuhnenfließes soll ein Wegerecht für einen öffentlichen Fußweg gesichert werden. Dieser soll künftig die Friedrich-Ebert-Straße mit dem Parkgelände um das Gutshaus Nuhnen verbinden.
Eine Weiterführung zum Lichtenberger Weg und damit in die Grünflächen und Landschaftsbereiche der Stadt ist dann ebenfalls realisierbar.

Ruhender Verkehr
Die erforderlichen Kunden- und Angestelltenstellplätze für den Baumarkt werden auf eigenem Grundstück realisiert. Durch die bauliche Erweiterung des Gartencenters werden 43 der vorhandenen 270 PKW-Stellplätze überbaut. Als Ersatz werden im Bereich Steinhaus 9 neue Kunden- und östlich des Marktes 23 neue Personalstellplätze geschaffen.

Entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur BbgBO werden je 40 m² Verkaufsfläche (Nutzfläche nach DIN 277) ein Stellplatz berechnet:

9.336 m² / 40 m² = 234 Stpl.

Nach der Erweiterung stehen am Standort ca. 247 Stellplätze (224 Kundenstellplätze, 23 Angestelltenstellplätze) zur Verfügung.

Lärmschutz

Zusätzliche Anforderungen für den Lärmschutz aus den Erweiterungsmaßnahmen ergeben sich nicht.

5.5 Technische Infrastruktur

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung des Baumarkts erfolgt über die auf dem Gelände vorhandene Abwasserhebeanlage (Pumpenschacht). Da diese sich gegenwärtig im Bereich der geplanten baulichen Erweiterung des Gartencenters liegt, muß sie verlegt werden.

Regenwasser

Im Bereich Baumarkt ist ein funktionsfähiges Regenwassernetz vorhanden, das die anfallenden Mengen über einen zwischengeschalteten Sandfang direkt in das Nuhnenfließ verbringt. Die Erweiterung des Gartencenters erfolgt vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich durch die Baumaßnahmen und das Anlegen der Freiverkaufsflächen insgesamt nur unwesentlich um 28 m² (siehe Grünordnungsplan) so daß die vorhandene Regenentwässerung ausreicht.

Trinkwasserversorgung, Erdgasversorgung, Telekommunikation, Elektroerschließung

Für die Erweiterung des Gartencenters werden die bestehenden stadttechnischen Medien zur Versorgung des Baumarktes genutzt.

5.6 Freiflächenplanung

Die geplante Erweiterung des Gartencenters und der Freiverkaufsflächen erfordern neben der Vermeidung von Beeinträchtigungen sinnvolle Verbesserungs- und Kompensations- bzw. Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe.

Die vorgesehene Erweiterung erfolgt ausschließlich auf Flächen, die im Ergebnis der Baumaßnahmen letztmalig umgestaltet wurden.

Um die dahingehenden grünordnerischen Ziele durchzusetzen und die Vernetzung mit den bestehenden Grünflächen zu erreichen, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Umpflanzung von Bäumen
- Erhalt des Altbaumbestandes
- Sicherung eines Weges am Nuhnenfließ
- Entsiegelung von Flächen
- Ausgleichsmaßnahmen im Baumarktbereich (Baumpflanzung, Fassadenbegrünung)
- Eingrünung von Parkplätzen und entsiegelten Flächen

Die geplante Erweiterung des Baumarktes hat lediglich Auswirkungen auf den Biotoptyp 12126 und in geringem Umfang auf unmittelbar angrenzende Flächen, die dem Biotoptyp 10192 zugeordnet werden.

Mit der Erweiterung des Baumarktes und der damit verbundenen Vergrößerung des Baukörpers wird - trotz der erforderlichen Fällung eines mehrstämmigen Baumes - keine nachteilige Veränderung des Ortsbildes

bewirkt. Die geplante Erweiterung wird sich ohne große Störungen in die vorhandenen Strukturen einordnen.

Eine Veränderung des Ortsbildes wird durch den beabsichtigten Abriß des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes des Gutes Nuhnen (Steinhaus) in der Südwestecke des Geltungsbereiches verursacht. Der Altbaumbestand in diesem Bereich bleibt jedoch erhalten, so daß diese mögliche Veränderung des Ortsbildes keine nachteiligen Auswirkungen hätte.

Die Fläche wird dann entsiegelt, begrünt und es werden 4 Laubbäume 1. Ordnung (Spitzahorn) als Ausgleich für notwendige Baumfällungen gepflanzt. Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

5.7 Flächenverteilung

Nach der geplanten Erweiterung des Gartencenters entsteht eine Flächennutzung mit folgender Unterteilung:

überbaute Grundfläche Baumarkt:	9.935 m² =	33,2%
Verkehrsflächen, Stellplätze, Andienung:	9.399 m² =	31,4%
Grünflächen:	9.146 m² =	30,6%
Freiverkauf Gartencenter (incl. Feuerwehrzufahrt):	1.426 m² =	4,8%
Summe (Fläche des Geltungsbereichs):	29.906 m² =	100,0%

5.8 Umwelt-verträglichkeits-prüfung

Da der Bebauungsplan BP-06-015, „Großnuhnen“ durch Aufstellungsbeschluss vom 23.01.1997 eingeleitet wurde, findet die Regelung des § 245 c Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Pflicht zur Durchführung einer UVP Anwendung: „Abweichend von Absatz 1 finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.“

Unabhängig davon besteht die herrschende Rechtsmeinung, dass die Bundesrepublik Deutschland bereits mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie des Rates vom 27.06.1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten aus dem Jahre 1990 weitere Vorhaben der UVP-Pflicht hätte unterwerfen müssen. Diese Meinung wird auch im Urteil des Europäischen Gerichtshofs vom 22. Oktober 1998 vertreten, nach dem für Vorhaben, für die Deutschland eine UVP-Pflicht hätte regeln müssen, eine unmittelbare Wirkung der UVP-RL 85/337/EWG anzunehmen ist.

Für bestimmte Vorhaben des Anhangs II der UVP-RL 1985, die Deutschland nicht in das UVPG oder in landesgesetzliche Regelungen aufgenommen hatte, ist aufgrund der EuGH-Entscheidung vom 22. Oktober 1998 nunmehr eine UVP einzuführen. Diese Vorhaben sind in der Regel auch in der UVP-ÄndRL 1997 enthalten.
Gemäß Artikel 3 Abs. 2 UVP-ÄndRL ist die UVP-RL 1985 in Anlehnung an die bundes- und landesrechtlichen UVP-Regelungen anzuwenden. Für diese Vorhaben ist über die UVP-Pflicht im Einzelfall zu entscheiden. Für den Bereich der Bauleitplanung trifft diese Regelung auf die Nrn. 10 (Infrastrukturprojekte) a) Anlage von Industriezonen und 10 b) Städtebauprojekte des Anhangs II der UVP-RL 1985 zu. Nähere Angaben trifft die UVP-RL 1985 nicht, da sie diese der Umsetzung durch die Mitgliedsstaaten überlassen hat. Auch die UVP-ÄndRL 1997, deren Umsetzung im BauGB und UVPG sowie der vorliegende Mustereinführungserlass zur Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bebauungsplanung treffen dazu kei-

ne Aussagen, da es hier vordergründig um die Umsetzung der UVP-ÄndRL 1997 und nicht um die nachträgliche Heilung der fehlerhaften Umsetzung der UVP-RL 1985 geht. Generell ausgeschlossen werden kann die UVP-Pflicht demzufolge nur für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.07.1988 begonnen wurden.

Liegen für das Vorhaben im geltenden Recht, z.B. in Spalten 1 oder 2 der 4. BImSchV, bereits Schwellenwerte oder Kriterien vor, so können diese als Orientierungswerte für die Entscheidung über die UVP-Pflicht genutzt werden. Bei Vorhaben, die ihrer Art nach als Anlagen in der 4. BImschV genannt sind, ist davon auszugehen, dass keine UVP durchzuführen ist, wenn der dort genannte Wert nicht erreicht wird.

Über die UVP-Pflicht von Vorhaben, bei denen es keinen gesetzlichen Schwellenwert im geltenden Recht gibt, ist nur in unmittelbarer Anwendung der UVP-RL 1985 und in Anlehnung an das UVPG oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften zu entscheiden. Für die Entscheidung kommt es in diesen Fällen darauf an, ob unter Berücksichtigung von Art, Größe oder Standort des Vorhabens (vgl. Artikel 2 Abs. 1 UVP-RL 1985) erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Auch die Durchführung der UVP erfolgt lediglich in unmittelbarer Anwendung der UVP-RL 1985 und in Anlehnung an das UVPG oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften.

Für die Beurteilung des Bebauungsplanes BP-06-015 bieten sich entsprechend dem Rechtsstand vor dem 14. März 1999 keinerlei Richtwerte an, um die Wahrscheinlichkeit einer UVP-Notwendigkeit nach EU-Recht einzugrenzen.

Anhand der festgesetzten Bebauungsplanflächen sowie der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet sowohl um ein Städtebauprojekt wie auch (anteilig) um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb gem. UVP-ÄndRL und UVPG-Novelle 2001 handelt.

Nach neuem Recht (14.03.1999) wäre dieser Bebauungsplan somit nicht nur vorprüfungs- sondern eindeutig UVP-pflichtig. In Anbetracht des Verfahrensstandes, dem Schutz durch die Überleitungsregelungen des § 245 BauGB 2001 und der daraus folgenden Annahme, dass der Bebauungsplan höchstens an den Kriterien der UVP-RL 1985 zu messen ist, erscheint die Prüfung der von der UVP-RL 1985 gestellten Anforderungen als angemessen und ausreichend ohne eine nachträgliche UVP nach neuem Recht durchzuführen.

„Die UVP wäre in Anlehnung an die bundes- und landesrechtlichen UVP-Regelungen (vor dem 14.03.1999) unter Berücksichtigung der folgenden zusätzlichen Punkte in den jeweils bestehenden Genehmigungsverfahren durchzuführen.
Die Art der Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht derjenigen des Trägerverfahrens. Sieht das Trägerverfahren keine den Anforderungen der UVP-RL genügende Öffentlichkeitsbeteiligung vor, ist eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage von Art. 6 Abs. 2 und 3 der UVP-RL in der Fassung der UVP-ÄndRL durchzuführen. Eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung genügt den Anforderungen der Richtlinie.“ (Empfehlungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit für Vollzugshinweise der Länder zur Anwendung der UVP-Änderungsrichtlinie und der ihr zugrunde liegenden UVP-Richtlinie)

Entsprechend der UVP-RL 1985 sind bei Projekten, die einer Prüfung unterzogen werden, bestimmte Mindestangaben über das Projekt und seine Umweltauswirkungen zu machen.
Nach Artikel 5 Abs. 2 UVP-RL 1985 umfassen die vom Projektträger gemäß Absatz 1 vorzulegenden Angaben mindestens folgendes:

- eine Beschreibung des Projekts nach Standort, Art und Umfang;
- eine Beschreibung der Maßnahmen, mit denen bedeutende nachteilige Auswirkungen vermieden, eingeschränkt und soweit möglich ausgeglichen werden sollen;
- die notwendigen Angaben zur Feststellung und Beurteilung der Hauptwirkungen, die das Projekt voraussichtlich für die Umwelt haben wird;
- eine nichttechnische Zusammenfassung der unter dem ersten, zweiten und dritten Gedankenstrich genannten Angaben.

Es ist davon auszugehen, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan einschließlich des Grünordnungsplanes und der zum Bebauungsplan geleisteten Fachbeiträge und Untersuchungen die Qualitätsanforderungen der UVP-RL entsprechend dem Planungsstadium erreichen und weit übertreffen.

Weiterhin verlangt die UVP-RL 1985, dass die Behörden, die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich von dem Projekt berührt sein könnten, die Möglichkeit haben, ihre Stellungnahme zu dem Antrag auf Genehmigung abzugeben (Art. 6 Abs. 1 UVP-RL).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB Rechnung getragen.

Weiterhin verlangt die UVP-RL 1985, dass der Öffentlichkeit jeder Genehmigungsantrag sowie die nach Artikel 5 eingeholten Informationen zugänglich gemacht werden und dass der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben wird, sich vor Durchführung des Projekts dazu zu äußern (Art. 6 Abs. 2 UVP-RL).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Bürger gem. § 3 BauGB Rechnung getragen.

Abgesehen vom Grundsatz der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit sind Auswirkungen auf einen Nachbarstaat vorliegend nicht zu besorgen (Art. 7 UVP-RL).

Gemäß Artikel 8 der UVP-RL 1985 sind die gemäß den Artikeln 5, 6 und 7 eingeholten Angaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Hier sei auf die Abwägungsentscheidung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und die damit verbundenen Mitteilungspflichten sowie die abschließende Veröffentlichung des Bebauungsplanes verwiesen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer UVP nach der Rechtslage vor dem 14.03.1999 nicht eindeutig festgestellt werden kann. Aufgrund der insbesondere im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelten Auswirkungen des Vorhabens sowie der festgesetzten Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe und der im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan vorgenommenen Verfahrensschritte ist davon auszugehen, dass den Kriterien, die in der Richtlinie 85/337/EWG des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten aufgestellten Kriterien erfüllt wurden.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (a)

Die Baufläche des Baumarktes wird als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Abs.3 BauNVO festgesetzt.

zu a.1) Die Festsetzung der Nutzung als Baumarkt mit Gartencenter unter Ausschluß innenstadtrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelserlaß vom 15.08.1999 garantiert, daß keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung besonders hinsichtlich zentraler Versorgungsbereiche im Stadtzentrum entstehen. Mit diesem Ziel wird auch die Obergrenze der Verkaufsfläche mit 10.400 m² festgesetzt.

Der großflächige Einzelhandel an den Rändern der Stadt soll auf ein Warenangebot beschränkt werden, das aufgrund der Notwendigkeit des Einsatzes des privaten PKW zu Transportzwecken und des Umfangs des Anlieferverkehrs solchen Fahrzeugverkehr erzeugt, daß die Innenstadt und speziell die Wohn- und Erholungsbereiche zu stark belastet würden.

Außerdem soll keine zusätzliche Konkurrenz zum Warenangebot in den Läden im Stadtzentrum geschaffen werden, da im allgemeinen die gleichen Waren in den Großmärkten am Stadtrand preiswerter angeboten werden können und damit Kaufkraft, Kunden und Urbanität aus den Zentren abgezogen würden.

Das Sortiment wird entsprechend der Festsetzung im städtebaulichen Vertrag und der Baugenehmigung verankert.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante bestimmt.

Für das Sondergebiet sind abweichend von den Obergrenzen der BauNVO das Höchstmaß der GRZ auf 0,60 und das Höchstmaß der GFZ auf 1,20 festgesetzt.
Das Heruntersetzten der Obergrenzen der Grundflächenzahl soll einen Anteil an unversiegelten Grünflächen von ca. 30 Prozent innerhalb des Geltungsbereiches sichern, um den Hallenbaukörper und die notwendigen privaten Verkehrsflächen in das städtebauliche Umfeld des Parks um das Gut Nuhnen, in den Baumbestand und die Kleingärten entlang des Nuhnenfließes sowie in die Alleen an den angrenzenden Straßen zu integrieren. Dieses Ziel ist erreichbar, da eine Überschreitung der GRZ durch notwendige Stellplätze und Nebenanlagen bis max. 0,8 nach BauNVO nicht ausgeschlossen ist, d.h. mind. 20 % des Geltungsbereichs ausschließlich für Begrünung verfügbar bleiben. Zur eindeutigen Berechnung der GRZ (Quotient aus überbauter Grundfläche und Grundstücksfläche) wurden in der zuletzt geänderten Fassung des B-Planes keine privaten Grünflächen festgesetzt, da diese nicht in die Ermittlung der Grundstücksfläche eingehen und somit keine objektive Berechnung möglich wäre.

Die Oberkante der Gebäude als Höchstmaß ist auf 72,10 Meter über HN festgesetzt.
Abzüglich der bereits vorhandenen Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß von 63,60 m über HN leitet sich daraus eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m ab. Diese zulässige Gbäudehöhe gewährleistet die Erweiterung der eingeschossigen Halle des Gartencenters und läßt in Verbindung mit der festgesetzten Geschoßflächenzahl auch zweigeschossige Einbauten zu.

Gleichzeitig soll damit eine kompakte Bebauung des Areals bei gleichzeitiger Begrenzung der Höhe und der Reduzierung des sichtbaren Volumens des Baukörpers erreicht werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um die Zulässigkeit des Großmarktes als Einzelbaukörper und dessen Erweiterung mit einer Gebäudelänge größer als 50 Meter gewährleisten zu können, wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zur Sicherung der städtebaulichen Einordnung des Baukörpers des Baumarktes wurde eine Baugrenze mit geringem Abstand um das Baufeld gelegt. Es sollen damit gleichzeitig zu große Vorsprünge und unzulässige Anbauten verhindert werden.

6.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (b)

zu b.1 und b.2) Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Werbeanlagen und der Gestaltung der Einfriedungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele und für eine positive Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich. Die Werbung soll auf den Großmarkt verweisen, jedoch nicht den Verkehrsraum um die Nuhnenstraße, den Kreisverkehr und die in ein Wohngebiet führende Friedrich-Ebert-Straße dominieren. Die Architekturelemente und die Gliederung des Baukörpers sollen durch die Werbeanlagen nicht verdeckt bzw. verändert werden.

zu b.3) Die Festsetzung zu den Einfriedungen entspricht dem Ziel, die Gewerbestandorte und die Großmärkte in den Stadtorganismus gestalterisch einzubinden. Große eingezäunte Areale sollen für weiterreichende Sichtbeziehungen sowie für das Durchqueren bestimmter Tierarten transparent bleiben.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Erweiterung des Gartencenters greift in den entsprechend der Baugenehmigung realisierten Kundenparkplatz für den Baumarkt ein. Die Festsetzung der privaten Stellplatzflächen weist auf die Realisierung der notwendigen Stellplätze nach Brandenburgischer Bauordnung hin. Die Größe der Stellplatzanlage folgt den Richtwerten aus der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 30.01.1998 bezüglich der Stellplätze für Verkaufsstätten (Tab. Nr. 52 VVBbgBO Nr. 3 Pkt. 3.1).

6.6 Immissionsschutz

Lärmquellen von Bedeutung sind der Kreisel Nuhnen, die Andienung und der Parkplatz des Baumarktes. Diese beeinträchtigen jedoch die angrenzenden Mischgebietsfunktionen und die Kleingartenanlage nicht wesentlich. Aufgrund der Belegung sind alle anderen Straßen für den Verkehrslärm vernachlässigbar. Ziel der Planung ist es, die bisher verbliebene Wohnnutzung im Steinhaus an der Nuhnenstraße auszulagern, so daß Lärmschutzmaßnahmen nicht relevant werden.

6.7 Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung (c)

Alle textlichen Festsetzungen dienen in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen ausschließlich der Sicherung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Erarbeitung der Eingriffsregelung gem. Abschnitt 3 des BbgNatSchG zur Gewährleistung des Ausgleichs (gem. § 12 BbgNatSchG) oder des Ersatzes (gem. § 14 BbgNatSchG) basierend auf § 1a BauGB notwendig werden.

zu c.1) Die Festsetzung zu den Baumpflanzungen dient zum einen dazu, den Verlust von vier Bäumen, davon eine Fällung (Götterbaum) und drei Umpflanzungen auszugleichen, zum anderen die durch Versiegelung be-

wirkten nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden teilweise zu kompensieren, da ausreichend Flächen zur Entsiegelung nicht zur Verfügung stehen.

Die Fällung des Götterbaumes ist für die geplante Erweiterung des Gartencenters unvermeidbar, da er komplett von dem zu errichtenden Gebäudeteil überdeckt wird. Eine Verlagerung oder Verformung der Gebäudekubatur ist städtebaulich, architektonisch-konstruktiv und hinsichtlich der Flächennutzung auf dem Grundstück nicht optimierbar.

Mit den Baumpflanzungen wird eine Aufwertung / Verbesserung im Hinblick auf das Arten- und Biotoppotential erreicht. Es werden Vegetationsflächen mit Bodenanschluß geschaffen, die einen positiven Einfluß sowohl auf das Schutzgut Boden (Verbesserung der Bodenstruktur und -durchlüftung, Förderung der Bodenfauna und der Stoffwechselprozesse) als auch auf die anderen vom Eingriff betroffenen Schutzgüter (insbesondere Klima und Landschaftsbild) haben.

Baumfällungen sind im Verhältnis 1:3 durch Neupflanzungen auszugleichen. Geht man davon aus, daß ein Baum 1. Ordnung nach 10 Jahren eine Fläche von etwa 50 m² durchwurzelt hat, wird die Pflanzung eines großkronigen Baumes als Ausgleich für die Neuversiegelung einer Fläche von 50 m² in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Folge der Flächenversiegelung:

Versiegelte Fläche:
Bestand: 20.297 m² Planung: 20.043 m² Entsiegelung: 254 m²
Teilversiegelte Fläche:
Bestand: 107 m² Planung: 459 m²
Zunahme: 352 m² bei 80% Versiegelungsgrad = Versiegelung: 282 m²
Effektive Neuversiegelung = Ausgleichsbedarf 28 m²

Damit werden durch die Pflanzgebote folgende Kompensationswirkungen erreicht:

3 Bäume Neupflanzung	Fällung eines Baumes
1 Baum Neupflanzung	Versiegelung von ca. 28 m²

zu c.2) Diese Festsetzung basiert auf den im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung dokumentierten Vorgaben.
Mit der Fassadenbegrünung soll vor allem die Einbindung des Baukörpers in die Umgebung verbessert werden. Weiterhin sind die Schaffung potentieller Nistmöglichkeiten für Singvögel und positive Auswirkungen auf das Mikroklima (durch Verdunstung Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, Verringerung des Aufheizeffektes an der Fassade) zu erwarten.

6.8 Geh- und Leitungsrecht

Für Sanierungs- und Pflegearbeiten am Nuhnenfließ ist die Zugängigkeit eines fünf Meter breiten Streifens an den Ufern bzw. Böschungskanten zu gewährleisten. Hier wird gleichzeitig ein Wegerecht zum Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes offen gehalten, um bei Bedarf den Park um das Gut Nuhnen in seine Umgebung einbeziehen und ihn erlebbar machen zu können.

Östlich des Kreisverkehrs Nuhnenstraße tangiert eine Abwasserdruckleitung der FWA den Geltungsbereich. Hierfür wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens eingetragen. Im Bereich des 4 m breiten Schutzstreifens dürfen keine Bauwerke errichtet und keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

7. Beteiligungen

7.1 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan BP-06-015 „Großnuhnen“ wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20.2.1997 bis 21.03.1997
im Rathaus durchgeführt.
Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden zum o.g. Bebauungsplan ab dem 06.03.1997 beteiligt.
Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut parallel zu den öffentlichen Auslegungen des Planentwurfs im August 2000 mit Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen beteiligt (siehe hierzu auch Pkt. 7.4). Die Ergebnisse sind in den Planentwurf eingeflossen.

7.3 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Bürger am B-Plan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Bürger am Entwurf des Bebauungsplans wurde ortsüblich Im Zeitraum 03.08. bis 04.09.2000 durchgeführt.

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Anregungen von Bürgern sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden behandelt und mit Wertungsvorschlägen in die Vorlagen für die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung über den Bebauungsplanes aufgenommen.

7.4 Entwurfsbeschluß und Abwägungsbeschluß gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB

In ihrer Sitzung am 29.06.2000, fortgesetzt am 05.07.2000 hat sie den Entwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung, Grünordnungsplanentwurf und die Änderung zu den Grenzen des vorgesehenen Geltungsbereichs gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
Es erfolgte die öffentliche Auslegung (Bürgerbeteiligung) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Die Ergebnisse der Auswertung der eingegangenen Hinweise wurden in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgt am 26.09.2002 der Abwägungsbeschluss, wobei parallel eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt wird.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Die vorhandenen Straßen, Wege- und Leitungsnetze sind erweiterbar.
Grundlage für die Genehmigung der Erweiterung des Baumarktes ist die Planreife nach § 33 Abs. 1 BauGB.

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Standortklima, Landschaftsbild und Erholungswert erfahren mit der Realisierung der Planungen gegenüber dem Ausgangszustand keine Beeinträchtigung. Der Einfluß auf die am Standort vorhandene Tier- und Pflanzenwelt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden in den Festsetzungen der Grünordnungsplanung fixiert.

10. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Der Investor trägt sämtliche Kosten. Hierzu erfolgt eine vertragliche Sicherung mit der Stadt.

Der Stadt entstehen keine zusätzliche Kosten für die Unterhaltung von öffentlichen Grünflächen, sofern die Teilfläche des Flurstückes 133 dem Baumarktbereich zugeordnet wird.

Für die Umsetzung der als Festsetzungen im Grünordnungsplan enthaltenen Ausgleichsmaßnahmen werden Aufwendungen für Pflanzung und Pflege erforderlich. Es kann davon ausgegangen werden, daß nach 5-jähriger Pflege der Baumpflanzungen die weitere Entwicklung ohne größere zusätzliche Pflegearbeiten erfolgen wird.

11. Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren wird nach bisher geltenden Rechtsvorschriften entsprechend § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung zur Ersetzung von Zinssätzen vom 05.04.2002, BGBl. I S. 1250) i. V. m. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB 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) abgeschlossen.

Frankfurt(Oder), 19.04.2000

Architekturbüro Schuster, Franz-Mehring-Straße 23a, Frankfurt(Oder)