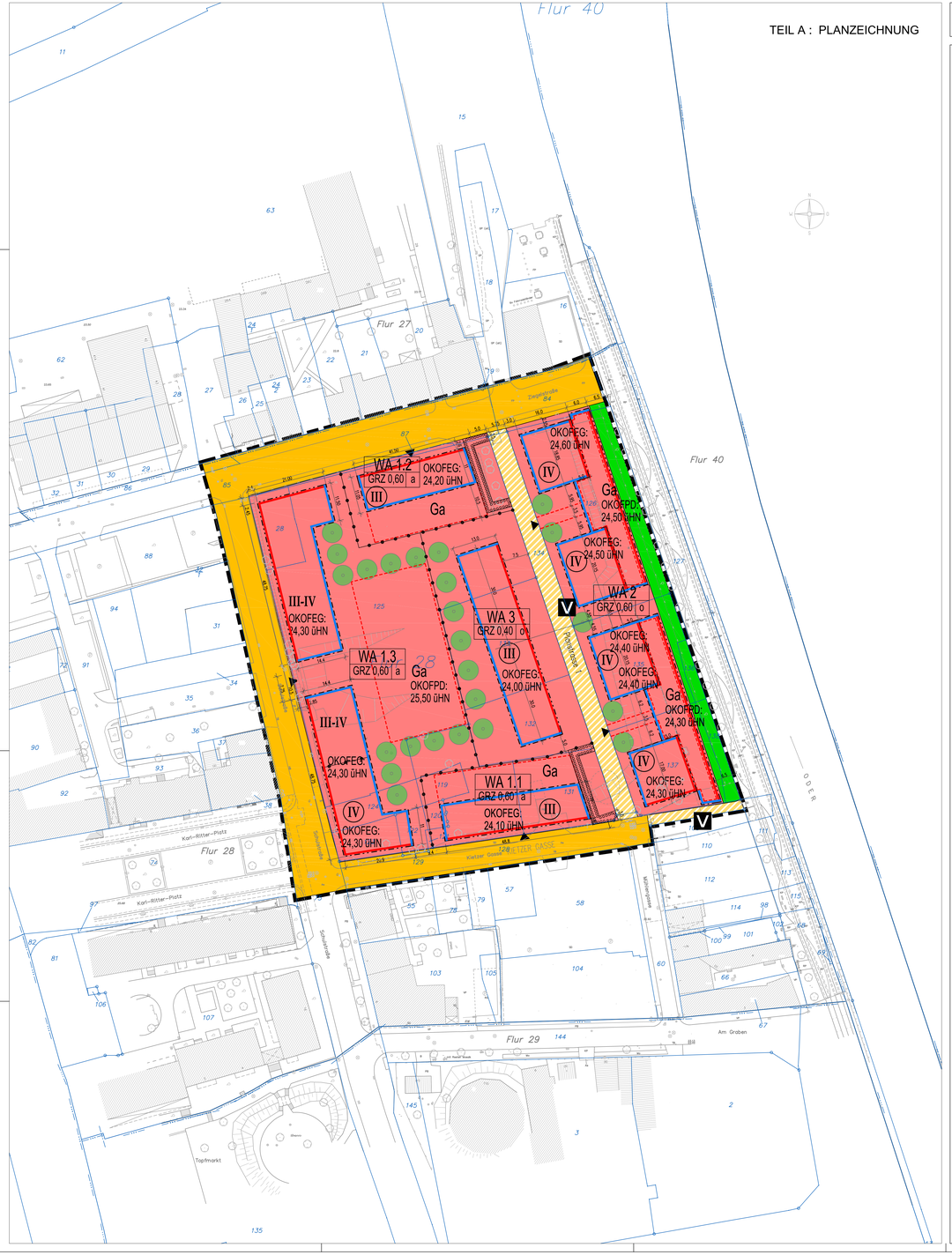
TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

WA 3 GRZ 0,40 | o — Nutzungsschablone (Baugebiet | Bauweise)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,40 — Grundflächenzahl

III-IV — Zahl der Vollgeschosse

III — als Mindest- und Höchstmaß

zwingend

Höhe baulicher Anlagen

OKOFEG 24,60 üHN — Oberkante der Oberfläche des Erdgeschosses als Höchstmaß über HN

OKOFPD 24,50 üHN — Oberkante der Oberfläche des Parkdecks als Höchstmaß über HN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 2 S.1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

V — verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, 25a, 25b und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Ga — Gemeinschaftsgarage mit Dachbegrünung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

84 — bestehende Katastergrenzen mit Flurstücksnummer

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 bis 6, 12, 14 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Carports nicht zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist, außer in Kellerbereichen von Gebäuden, nur in Form von halbgeschossig versenkten, überdachten Stellplatzanlagen zulässig.
Abweichend sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2 und WA 3, straßenbegleitend offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig, (§ 12 Abs. 6, BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16,17 und 19 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis 1.3 und WA 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen sowie für ihre Zufahrten bis zu einer GRZ =0,9 zulässig, soweit die Stellplatzanlagen halbgeschossig versenkt und die Dachflächen dauerhaft begrünt sind.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis 1.3 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt.
Es ist nur eine Hausgruppe mit max. 70 m Länge je Baufenster zulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 sind ausnahmsweise innerhalb des Baufensters 2 Hausgruppen zulässig.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2a BauGB)

4.1 Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA 3 wird auf je 4 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H (mindestens 3,0 m).

4.2 In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis 1.3 und WA 2 sind halbgeschossig versenkte, überdachte Stellplatzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Oberfläche Dach ohne Abstandsflächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit. § 6 Abs. 6 BbgStrG)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt(Oder). Mit der Überfassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Für die Überdachungen der Garagen in den Wohngebieten wird eine extensive Dachbegrünung (Höhe des vegetationsfähigen Substrates mindestens 10 cm) festgesetzt. Die Seitenwände dieser Stellplatzanlagen sind mit rankenden Gehölzen oder durch eine Pflanzung von Sträuchern, deren zu erwartende Endhöhe mindestens 0,5 m über der Höhe der Seitenwand ab Oberkante Gelände erreicht, zu begrünen.

6.2 Für die im Bereich der Baugebiete zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind mindestens kleinkronige Laubbäume (zu erwartende Endwuchshöhe bis 12 m) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, zu verwenden.

6.3 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind artenreiche, geschlossene, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 150 cm zu pflanzen.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§§ 1a Abs. 3 und 9 Abs.1a BauGB i. V. mit §135a Abs.2 Satz 1 BauGB)

7.1 Für Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft, hier Baumfällungen, werden Ersatzpflanzungen festgesetzt (§ 1a Abs.3 BauGB). Diese Maßnahmen werden den Eingriffen gem. Nr. 7.2, 7.3, 7.4 und 7.5 zugeordnet (§ 135a Abs.2 Satz 1 BauGB).

7.2 Den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis 1.3 werden Ersatzpflanzungen im Umfang von 17 großkronigen Bäumen (Stammumfang 16-18 cm) auf kommunaler Fläche (Flur 118, Flurstück 190) zugeordnet. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietsflächen WA 1.1 bis 1.3 verursacht werden.

7.3 Dem WA 2 werden Ersatzpflanzungen im Umfang von 9 großkronigen Bäumen (Stammumfang 16-18 cm) auf kommunaler Fläche (Flur 118, Flurstück 190) zugeordnet, Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietsfläche WA 2 verursacht werden.

7.4 Dem WA 3 werden Ersatzpflanzungen im Umfang von 3 großkronigen Bäumen (Stammumfang 16-18 cm) auf kommunaler Fläche (Flur 118, Flurstück 190) zugeordnet, Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebietsfläche WA 3 verursacht werden.

7.5 Der Planstraße 1 werden Ersatzpflanzungen im Umfang von 3 großkronigen Bäumen (Stammumfang 16-18 cm) auf kommunaler Fläche (Flur 118, Flurstück 190) zugeordnet, Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße „Planstraße 1" verursacht werden

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 6 Abs. 5 und § 81 Abs. 2, 4 und 9 BbgBO)

8.1 In den allgemeinen Wohngebiete WA 1.1 bis 1.3 und WA 3 sind Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von geschnittenen Hecken zulässig. Für alle sonstigen Abgrenzungen sind zusätzlich transparente Zäune ohne Mauersockel zulässig. Die Höhe aller Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

8.2 Für jede neu zu errichtende Wohnung ist - abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 09.12.2004 - nur ein Stellplatz innerhalb des Baugrundstückes zulässig.

8.3 Für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen sind - abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 09.12.2004 - höchstens folgende Werte zulässig:

- Für Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsräume, Versammlungs- und Gaststätten je ein Stellplatz pro 80 m² Nutzfläche;
- Für Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume) je ein Stellplatz für 60 m² Nutzfläche;

HINWEISE:

1. Denkmalschutz
Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des ortsfesten Bodendenkmals „Lebuser Vorstadt", Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - (BbgDSchG) ist zu beachten.
Erdbewegende Maßnahmen bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde (§15(1) und (4) BbgDSchG). Die standortkonkreten Maßnahmen zur Sicherung, Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen hat auf Grundlage des BbgDSchG zu erfolgen.

2. Hochwasserschutz
Das gesamte Plangebiet liegt im potenziellen Überschwemmungsgebiet des HW 100 bzw. HW 200 (siehe Hochwasserschutzkarten, Blatt 19 vom 24.11.2004).
Im Rahmen der nachfolgenden Planungen sind die spezifischen Bedingungen des Hochwasserschutzes zu beachten; es sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten (Hochwasserschutz für Havariefälle der Schutzanlagen sowie gegen korrespondierendes Hochwasser hinter den Schutzanlagen) zu treffen.
Die Grundanforderungen des Bauens in Überschwemmungsgebieten sind zu berücksichtigen (hochwasserangepasst, Rückstausicherungen):
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08.12.2004 (GVBLI S. 50 ff.)
Weiterhin ist auf den § 99 Abs. 2 BbgWG hinzuweisen, wonach Eigentümer und Nutzungsberechtigte der an Hochwasserschutzanlagen angrenzenden Grundstücke alles zu unterlassen haben, was die Unterhaltung oder die Sicherheit der Hochwasserschutzanlagen beeinträchtigen kann.
Zur Gewährleistung der Standsicherheit der Spundwand des Oderufers (Sicherungsanker) sind Abgrabungen im Bereich von 1,50 m zur odernseitigen Bebauungsplangrenze nicht zulässig.

3. Bodenverunreinigungen/ Altlasten
Auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung vom 30.11.1994 der UAB GmbH Frankfurt (Oder), der abrissbegleitenden Untersuchungen sowie des Verkehrswertgutachtens vom 22.09.2005 wird das Plangebiet für die Wohnnutzung als geeignet eingeschätzt. Sollten bei künftigen Tiefbauarbeiten punktuelle Schadstoffbelastungen auftreten, so sind die Materialien entsprechend der gesetzlichen Grundlagen zu entsorgen.

4. Brandenburgische Bauordnung
Ordnungswidrig im Sinne des § 79 BbgBO handelt, wer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorsätzlich oder fahrlässig den unter Pkt.7 genannten Festsetzungen nach § 81 BbgBO zuwiderhandelt.
Nach § 79 BbgBO kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Grünordnung

5.1 Zur Sicherung der Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand, die am Standort nicht ausreichend gesichert werden kann, werden auf der Grundlage der §§ 135 a-c BauGB über die in der Stadt Frankfurt (Oder) vorhandene „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 22. Juni 2004" die Kosten für die insgesamt verbleibenden großkronigen Bäume auf den Erschließungsträger umgelegt. Die Anzahl der Bäume ergibt sich aus der Fällgenehmigung abzüglich der im Baugebiet gepflanzten Bäume, wobei kleinkronige Bäume mit dem Faktor 0,67 in Ansatz zu bringen sind (Beispiel: 24 kleinkronige Bäume entsprechen damit 16 großkronigen Bäumen), der sich aus dem geringeren Kronenvolumen ableiten lässt.

5.2 Je 2 neu geschaffene Wohneinheiten sollte eine Nisthilfe für Mauersegler, je 10 neu geschaffene Wohneinheiten mindestens ein Fledermauskasten am Gebäude angebracht werden .

6. Örtliche Bauvorschriften (Satzungen)

6.1 Das Plangebiet befindet sich teilweise im Geltungsbereich der „Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)"- s. Amtsblatt Nr.2 vom 24.03.1999

6.2 „Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder)" - s. Amtsblatt Nr.6 vom 30.Juni 2004.

6.3 „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-c Baugesetzbuch (BauGB)" - s. Amtsblatt Nr.6 vom 30. Juni 2004

6.4 „Satzung über den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage und ihre Benutzung im Stadtgebiet der Stadt Frankfurt (Oder)" - s. Amtsblatt Nr.8 vom 08.September 2004

6.5 „Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze (Stellplatzsatzung - StplS) – s. Amtsblatt Nr.1 vom 26.Januar 2005

6.6 Das Plangebiet ist Bestandteil der Stadtumbaukulisse Zentrum und befindet sich im Stadtumbaugebiet Zentrum.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planuntergae enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand:.....) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.02.2007 bis zum 02.03.2007 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 24.01.2007 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den .....

M. Patzelt
Siegel — Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG vom 12.02.1990, BGBl. I S. 205 i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.09.2001, BGBl. I S.2350 zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl I S. 1224)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2004, BGBl. I S. 186)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74)

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 3 Nr. 3 des Gesetzes vom 20.04.2006, GVBl. I S. 46)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2005, GVBl. I S.134 berichtigt am 17.05.2005, GVBl. I S.178)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2006, BGBl. I S. 3180, 3184)

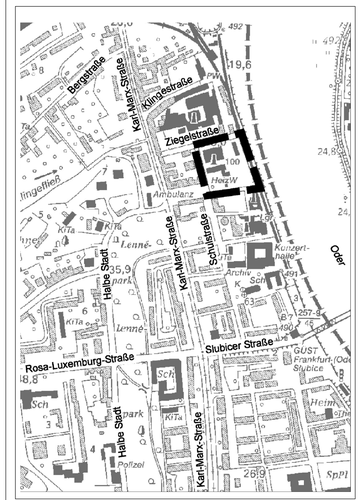
Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 06.03.2007, bekannt gemacht am 07.03.2007

Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg (LEP GR) – ergänzende Festlegungen für den äußeren Entwicklungsraum vom 20.07.2004 (GVBl. II S. 558)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Sachlicher Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" (RegPlZÖG) vom 16.10.1997 (Amt.Anz. zum ABl. BB Nr. 47, S. 1166)

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)



Frankfurt (Oder) Kleiststadt

BEBAUUNGSPLAN BP-08-004

"Wohnquartier Schulstraße / Oderufer" Frankfurt (Oder) - 1. Änderung

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 28
Flurstücke siehe Begründung

Maßstab: 1 : 500

Stand: Oktober 2008

Stadt Frankfurt(Oder), Bauamt
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt(Oder)

Umweltbericht:
Landschaftsarchitekt U. Krauter, Treplin

Bebauungsplan BP-08-004 - 1. Änderung
„Wohnquartier Schulstraße/ Oderufer“ in Frankfurt(Oder)

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stadt Frankfurt (Oder)
Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau

Frankfurt (Oder), Dezember 2008

Inhalt

Nr.	Titel	Seite
1.	**Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes**	4
2.	**Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**	6
2.1	Abgrenzung/Standort	6
2.2	Eigentumsverhältnisse	7
2.3	Historische Entwicklung des Stadtgebietes	7
2.4	Topographie	7
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	7
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung	8
2.7	Verkehrserschließung	9
2.8	Technische Infrastruktur	9
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	10
2.10	Altlasten	11
2.11	Sonstige Nutzungseinschränkungen	11
3.	**Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**	12
3.1	Bestehende Planungen	12
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
4.	**Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**	13
4.1.	Grundsätze	13
4.2.	Ziele und Zwecke der grünordnerischen Maßnahmen	13
5.	**Planinhalt und Festsetzungen**	14
5.1	Städtebauliches Konzept	14
5.1.1.	Stadt- und Landschaftsraum	15
5.1.2.	Bebauung und Nutzung	15
5.1.3.	Verkehrserschließung	16
5.1.4.	Technische Infrastruktur	17
5.1.5.	Freiflächenplanung und Eingriffsregelung	19
5.1.6.	Flächenverteilung	19
5.2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
5.2.1.	Art der baulichen Nutzung	19
5.2.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
5.2.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.2.4.	Abstandsflächen	22
5.2.5.	Verkehrsflächen	23
5.2.6.	Grünordnerische Festsetzungen	24
5.2.7.	Zuordnungsfestsetzungen	25
5.2.8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
5.3.	Hinweise	26
6.	**Umweltbericht**	26
6.1	Einleitung	26
6.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Plans	27
6.1.1.1	Lage und Art des Vorhabens	27
6.1.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	27
6.1.1.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
6.1.2.	Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung	29
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	29
6.2.1	derzeitiger Umweltzustand und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans	29

6.2.1.1.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29
6.2.1.2.	Prognose der weiteren Entwicklung am Standort ohne das geplante Vorhaben	31
6.2.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung einschließlich der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
6.2.2.1.	voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen	32
6.2.3.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	33
6.2.3.1.	Vermeidungsmaßnahmen	33
6.2.3.2.	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	33
6.2.3.3.	Kompensationsmaßnahmen	33
6.2.4.	in Betracht kommendes anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
6.2.4.1	Standortalternativen und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick au die Umweltauswirkungen	34
6.2.4.2.	Alternative Nutzungskonzepte und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen	34
6.3.	zusätzliche Angaben	34
6.3.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	34
6.3.2.	geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	35
6.3.3.	allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung	35
7.	**Bebauungsplanänderungsverfahren**	35
8.	**Beteiligungen**	35
8.1.	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	35
8.2.	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	36
8.3.	Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	36
9.	**Maßnahmen zur Planverwirklichung**	37
10.	**Wesentliche Auswirkungen der Planung**	39
11.	**Kostenschätzung und Folgeinvestitionen**	40

1. Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 1.Änderung des Bebauungsplanes

Anlass und Erfordernis für ein Bebauungsplanänderungsverfahren:
Der Bebauungsplan BP-08-004 „Wohnquartier Schulstraße/ Oderufer“ in Frankfurt(Oder wurde am 27.02.2008 rechtsverbindlich.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplans bestand in der beabsichtigten Nutzungsänderung des Quartiers und der damit verbundenen strukturellen Neuordnung. Mit dem Bebauungsplan wurden dem städtebaulichen Konzept mit Stadtvillen und Mehrfamilienhäusern eine planungsrechtliche Grundlage gegeben und die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Im anschließenden Realisierungsprozess trat ein unvorhersehbar problematischer Baugrund zutage, der erhebliche Schwierigkeiten insbesondere bei der Umsetzung des Stellplatzkonzeptes bereitet. Es wurden unterirdische Bauhindernisse aufgefunden, die eine Umsetzung des Stellplatzkonzeptes derart verteuern, dass daran die Umsetzung des Bebauungsplanes zu scheitern droht. Die Bauhindernisse waren im Vorfeld nicht bekannt, die städtebauliches Gestaltung des Bereiches stellt, wie der rechtsverbindliche Bebauungsplan aufzeigt, ein Ziel der Gemeinde dar.
Die Möglichkeit einer **Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde im Vorfeld genau geprüft**. Sie ist hier jedoch **nicht gegeben**, da mit der offenen, ebenerdigen Anordnung der PKW-Stellplätze von den Grundzügen der Planung abgewichen wird, welche ein Freihalten insbesondere der Hofbereiche, aber nicht zuletzt auch der gesamten übrigen Wohngebietsflächen von störenden offenen und ebenerdigen Stellplätzen zum Ziel hatten. Wenn die Grundzüge der Planung berührt werden, kann gem. § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung nicht erteilt werden.
Vorgeschlagene und untersuchte Lösungen sind auch in der Begründung grundsätzlich ausgeschlossen und waren bisher auch nicht planerisch beabsichtigt. Dass die Sicherung einer hohen Wohnqualität und eines angemessenen Nachbarschutzes zu den Grundzügen der Planung für diesen Standort gehört, wird u.a. aus der Begründung zur textlichen Festsetzung 1.3 ersichtlich, welche in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 die Anordnung von Stellplätzen und Garagen außer in Kellerbereichen von Gebäuden nur in Form von halbgeschossig versenkten, überdachten Stellplatzanlagen zulässt. Dort heißt es:
zu 1.3) *Für die Bebauung des lange Zeit brachliegenden Quartiers besteht der Anspruch, im historischen Kontext des Karl-Ritter-Platzes, der Schulstraße und der Ziegelstraße eine weitgehend geschlossene städtische Neu- oder Ergänzungsbebauung zu schaffen. Da das Straßenbild besonders am Karl-Ritter-Platz, in der Schulstraße und am Oderufer nicht durch eine Vielzahl von Hof- und Garagenzufahrten bzw. Garagentoren gemindert werden soll und „echte“ Tiefgaragen aufgrund der Grundwassersituation an der Oder nicht wirtschaftlich zu realisieren sind, sollen die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im Quartierinneren realisiert werden. Offene Stellplätze oder Carports sind aus Gründen des Nachbarschutzes und des Erhalts der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen kein Planungsziel. Als Kompromiss aus dem Anspruch an städtebauliche Qualität in den zentrums- und ufernahen öffentlichen Räumen, der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren und der gerade noch wirtschaftlichen Realisierung der notwendigen Stellplätze wird, außer in Kellerbereichen von Gebäuden, die Einordnung von überdachten, begrünten, halbgeschossig versenkten gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen für die*

Gebiete WA 1 und WA 2 gesehen. Für das WA 3 sind die notwenigen Stellplätze als offene Stellplätze an der Planstraße 1 vor den Wohngebäuden nachzuweisen.
Eine Befreiung würde damit keine ausreichende rechtliche Grundlage haben und zudem durch beispielgebende Wirkung auch bei den weiteren Bauabschnitten ähnliche Lösungen provozieren, deren Genehmigung über weitere Befreiungen kaum abgelehnt werden könnte. Dies wiederum würde einer Aushebelung der planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplans gleichkommen, was rechtlich sehr angreifbar wäre. Zusammenfassend kann eine Genehmigungsfähigkeit der angestrebten Lösung auf diesem Wege nicht erreicht werden, sondern es ist ein **Planänderungsverfahren** erforderlich.
Änderungsziel:

1. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Umsetzung ausreichender notwendiger Stellplätze am Standort in einer wirtschaftlich darstellbaren und städtebaulich vertretbaren Art unter Beachtung nachbarlicher Interessen ermöglicht werden. Sicherzustellen ist dabei, dass eine Variante für alle relevanten Bereiche im Plangebiet erarbeitet wird.

2. WA 1: (zur besseren Übersichtlichkeit wurde das WA 1 in die 3 Teilgebiete WA 1.1, 1.2 und 1.3 unterteilt)
   - Änderung Textfestsetzung 1.3, so dass im WA 1.1, WA 1.2 und WA 3 entlang der Planstraße 1 auch offene Stellplätze ebenerdig eingeordnet werden können
   - Reduzierung der Baufenster in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und 1.2 durch Rücknahme der östlichen Baugrenze nach Westen - in die Flucht der Baulinie des WA 3-, um Einordnung von ebenerdigen Stellplätzen entlang der Planstraße 1 zu ermöglichen
   - Verschiebung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von der Planstraße 1 jeweils um 5,0 m nach Westen, um Einordnung von ebenerdigen Stellplätzen an der Planstraße 1 zu ermöglichen
   - Oberkante Oberfläche Erdgeschoss als Höchstmaß im WA 3 wird um 0,60m auf 24,00m erhöht, um auch hier die Möglichkeit der Unterkellerung der Gebäude einzuräumen

3. WA 2:
   - Ergänzende Festsetzung zu Abstandsflächen: Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H (mindestens 3,0 m).
   - Die Baugrenzen für die Tiefgaragen zwischen den Stadtvillen werden um 5,0 m nach Westen verschoben.

- Baufenster der südlichsten Stadtvilla: Die südliche Baugrenze wird zur Baulinie und nach Norden zurückgesetzt

4. WA 3:

- Änderung der Textfestsetzung 1.3, so dass im WA 1.1, WA 1.2 und WA 3 entlang der Planstraße 1 auch offene Stellplätze ebenerdig eingeordnet werden können

Bebauungsplanänderungsverfahren:
Das Bebauungsplanänderungsverfahren soll im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a Baugesetzbuch durchgeführt werden.

- Ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Da dieser Bebauungsplan eine Geltungsbereichsfläche von 17.530 m² aufweist, ist die zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf zwangsläufig geringer und liegt damit unter 20.000 m². Diese Voraussetzung ist demnach erfüllt.
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Entsprechende Anhaltspunkte liegen hier nicht vor.
- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen. Eine entsprechende Prüfung erfolgte im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung.

Da die Bebauungsplanänderung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt (der Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes soll einer Nutzung zugeführt werden) ist die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens hier zulässig.

Die Fläche liegt an der Grenze des Sanierungsgebietes „Ehemalige Altstadt“, jedoch außerhalb dessen Geltungsbereiches. Der Standort ist Bestandteil der Stadtumbaukulisse Zentrum und liegt im Stadtumbaugebiet Zentrum.

Die Chancen für eine Entwicklung der Fläche erwachsen neben den günstigen Bedingungen des Wohnungsmarktes der Stadt und der Vermarktung aus der Lage direkt am Stadtzentrum, aus der Nachbarschaft zu wichtigen kulturellen Einrichtungen, aus der hochwertigen Wohnlage und aus Erholungsqualitäten im Bereich der Oderpromenade, des Klingetals und des nahe gelegenen Lennéparks.

Der Flächennutzungsplan der Stadt weist das unmittelbar an das Stadtzentrum anschließende Gebiet (Ziegelstraße, Schulstraße, Collegienstraße/Untermarkt, Oderufer) als Mischgebiet aus.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung/ Standort

Das Wohnquartier wird im Westen durch die Schulstraße, im Norden durch die Ziegelstraße, im Osten durch das Oderufer/ Oderpromenade und im Süden durch die Kietzer Gasse begrenzt und hat eine Größe von ca. 13.400 m².
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst weiterhin die unmittelbar angrenzenden Straßenabschnitte. Somit beträgt die Gesamtfläche des **Geltungsbereiches des BP-08-004 ca. 17.500 m² = 1,75 ha.**

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 28, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137 und 138 der Flur 28 der Gemarkung Frankfurt(Oder). Des Weiteren die als Straßenflächen enthaltenen Flurstücke 84, 87, 128 und 129 vollständig sowie die Flurstücke 75 und 85 teilweise.

Von der 1.Änderung des Bebauungsplanes wird also der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes überdeckt.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich etwa zu 50 % im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Das Flurstück 28 (260 qm) befindet sich im Privateigentum aus Rückübertragungsansprüchen. Die restlichen Flächen wurden an die Leitungs- und Tiefbaugesellschaft Seelow mbH (LTG) verkauft .

2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes

Die eigentliche Entwicklung der Lebuser Vorstadt vollzog sich im Zuge der im 18. Jahrhundert einsetzenden Stadterweiterung bedingt durch die Industrialisierung.

Die Hafenanlagen an der Ufermauer wurden ausgebaut. Gewerbebetriebe entwickelten sich am Winterhafen.

Die Vorstadt wurde im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts besonders in den Bereichen der heutigen Berliner Straße, Goepelstraße und Herbert- Jensch- Straße mit Gewerbe-, Verwaltungs- und Wohnbebauung verdichtet.

Die Lebuser Vorstadt blieb von den direkten Auswirkungen des 2. Weltkrieges weitgehend verschont. Substanzverfall und Strukturverlust der darauf folgenden Jahrzehnte führte zum „Niedergang“ des Quartiers.

Mit der Errichtung eines Heizkraftwerkes, Anfang der 60-er Jahre, wurde die ursprüngliche Bebauung des Quartiers aufgegeben. Das Heizwerk wurde Mitte der 90-er Jahre abgerissen.

Der Hafenbetrieb wurde in den 90-er Jahren eingestellt und die Anlagen zurückgebaut.

Im Zeitraum 1999/2000 wurden Maßnahmen des Hochwasserschutzes begonnen und 2002 fertig gestellt.

2.4. Topographie

Das Bearbeitungsgebiet ist in seiner Nord-Süd-Ausdehnung fast eben. Von West nach Ost fällt das Gelände in Nähe zum ehemaligen Hafengelände in einer Böschung von ca. 24,00 m über HN auf 23,00 m über HN. Die Höhe der erschließenden Verkehrsfläche beträgt an der Schulstraße 23,34 m über HN sowie an der Ziegelstraße 23,08 und an der Kietzer Gasse 22,60 m über HN im Bereich der Gehwege.

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Lebuser Vorstadt ist eine Entwicklungsfläche der Stadt, die nördlich unmittelbar an das Stadtzentrum angrenzt. Die parallel zur Oder verlaufenden Straßenzüge Berliner Straße und Schulstraße werden durch die von Ost nach West verlaufenden Ziegelstraße und Kietzer Gasse mit der Oderpromenade verbunden.
Ursprünglich wurden die Hauptstraßen- und Platzräume dieses Stadtgebietes von ein- und zweigeschossigen Vorstadthäusern geprägt, von denen im Bereich des Karl-Ritter-Platzes und der Berliner Straße noch einige vorhanden sind.

Bedingt durch die Industrialisierung am Ende des 19. Jahrhunderts wandelte sich der Charakter der Lebuser Vorstadt immer mehr zu einem gewerblich und industriell geprägtem Viertel.
Nach dem 2. Weltkrieg wurde durch den Bau des Heizwerkes in der Schulstraße und durch das Erscheinungsbild teilweise ungenutzt liegender Grundstücke der Unterschied zwischen dem Stadtzentrum und diesem Teil der Lebuser Vorstadt funktionell und räumlich immer deutlicher.

Die Errichtung eines Spitzenlastheizwerks in Frankfurt(Oder) ermöglichte die Demontage des alten Heizwerkes in der Schulstraße. Der Wegfall störender Gewerbe bietet die Chance, eine funktionelle Neuordnung für das Plangebiet vorzunehmen.

Das Gebiet wird gegenwärtig durch eine Mischung verbliebener Altbausubstanz mit vereinzelten Neubauten (vorwiegend gewerblicher und öffentlicher Nutzung), durch Brachflächen und leer stehende Gebäude, aber auch durch architektonisch und denkmalpflegerisch wertvolle Bauten geprägt.

Eine deutliche städtebauliche Ausformung der Quartiere besteht zur Berliner Straße und am Karl-Ritter-Platz. Desolate, gestörte und offene Strukturen überwiegen im Bereich der Kietzer Gasse, der Ziegelstraße und im angrenzenden Bereich des ehemaligen Möbelwerkes/ Kulturfabrik bis zur Klingestraße.

Prägend für den Stadtraum sind die angrenzenden Park- und Landschaftsräume: der Lennépark im Südwesten, das Klingetal im Westen, die Flusslandschaft mit der in der fertiggestellten Oderpromenade im Osten. Die Oderpromenade führt über den Bereich Winterhafen nach Norden aus der Stadt heraus bis in die Oderauen.

Nach Süden bestehen über die Schulstraße und die Oderpromenade eine enge funktionelle Verknüpfungen zum unmittelbar benachbarten Stadtzentrum. Hier führt der Weg vorbei am technischen Denkmal Gaswerk, der Konzerthalle und dem denkmalgeschützten Ensemble um den Untermarkt mit Collegienhaus, Musikschule und Friedenskirche.

Die an den Standort angrenzende Bebauung weist heute differenzierte Bauformen und Baumassen auf. Das Spektrum umfasst zwei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser neben breiteren Baulücken an der Schulstraße, der Ziegelstraße und der Kietzer Gasse. Die Bauzeit der Gebäude im angrenzenden Gebiet reicht in Teilen bis in das 18. Jahrhundert zurück, wesentliche Bereiche wurden zwischen 1830 und 1910 errichtet. Einige Ergänzungen in industrieller Bauweise erfolgten nach 1980.

Im Geltungsbereich des aufgestellten Bebauungsplanes sind keine Gebäude bzw. bauliche Anlagen vorhanden.

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das angrenzende Stadtgebiet wird sowohl nördlich der Ziegelstraße, westlich der Schulstraße als auch südlich der Kietzer Gasse von Flächen geprägt, die in großen Teilen ehemals gewerblich genutzt wurden. Die wirtschaftlichen Veränderungen nach 1990 bedingten ein fortschreitendes Brachfallen der Gewerbeflächen, so dass sich eine Mischstruktur mit einem hohen Anteil von Wohnen entwickelte.

Das Plangebiet wurde vollständig frei geräumt. In den unmittelbar angrenzenden Quartieren mit Mischgebietscharakter befinden sich überwiegend Büro- und Wohnnutzungen. Im Erdgeschoss gibt es hier einige Läden, Gaststätten und kleinere nicht störende Gewerbebetriebe. Auf der nördlichen Seite der Ziegelstraße befindet sich das Gelände der ehemaligen Möbelfabrik das heute durch die "Kulturfabrik", ein kleines Theater, kleines Gewerbe, Läden, Büros und Wohnen genutzt wird.

2.7. Verkehrserschließung

Die Berliner Straße im Westen des Plangebietes gehört zum Hauptstraßennetz der Stadt Frankfurt(Oder). Über die Berliner Straße als Hauptsammelstraße erfolgt die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Als Elemente der inneren Erschließung fungieren die Schulstraße, die Kietzer Gasse und die Ziegelstraße, deren Bestand durch die räumliche Situation weitgehend fixiert ist.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die ÖPNV- Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Straßenbahn und den Bus mit mehreren Haltestellen in der Berliner Straße.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes mit einer großen Anzahl von Zielen in kurzer Entfernung und aufgrund der Nähe zu Park- und Erholungsflächen kommt dem Fuß- und Radverkehr eine große Bedeutung zu.
Das wird u.a. mit der Ausweisung der als Nord-Süd-Route (Innenstadtachse) vorgesehenen zentralen Achse für Radfahrer über die Berliner Straße bzw. der Alternative über die Oderpromenade gemäß der Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder) deutlich.

Stellflächen für den ruhenden Verkehr sind angrenzend an das Planungsgebiet derzeit auf dem Karl-Ritter-Platz oder auf provisorischen Flächen nördlich und südlich davon vorhanden. Diese haben jedoch Bedeutung für angrenzende Funktionen und können nicht für die Deckung des Bedarfs im Plangebiet herangezogen werden.

2.8. Technische Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe zum Standort liegen in unterschiedlicher Dimensionierung alle Medien der Ver- und Entsorgung an.
Die Haupttrinkwasserleitung (Hauptleitung DN 200) befindet sich in der Berliner Straße).Trinkwasserleitungen befinden sich weiterhin im Straßenkörper der Schulstraße, Ziegelstraße und Kietzer Gasse. Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung und des Löschwasserbedarfs für die innere Erschließung des Wohnquartiers wurde durch die FWA mbH im Zuge des Ausbaus des Karl- Ritter- Platzes eine Trinkwasserleitung DN 100 bis zur Einbindung Schulstraße verlegt. An diesen Punkt kann eine Erschließungsleitung angebunden werden.

In der Schul- und Ziegelstraße liegen Schmutzwasserkanäle der FWA mbH im Mischsystem. In der Kietzer Gasse befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk einschließlich Stromversorgungs- und Schaltschränke.

Die Regenwasserableitung in die vorhandenen Mischwasserleitungen in der Schulstraße und Ziegelstraße ist nicht gewährleistet. Aus diesem Grund wurde in der Kietzer Gasse eine Regenwasserleitung für die Straßenentwässerung sowie die Dachentwässerung erforderlich. Für die Kietzer Gasse sowie das angrenzende Bearbeitungsgebiet erfolgt eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers über ein zu errichtendes Leitungsnetz über Mühlengasse und Am Graben in den Auslauf des Lennéfließes in die Oder (im Hochwasserfall Pumpeneinsatz erforderlich).
Das derzeit errichtete Leitungsnetz zur Regenwasserableitung ist ab ca. 1.10.08 funktionsfähig.

In den vorhandenen Straßen befinden sich außerdem Erdgasleitungen der Stadtwerke Frankfurt (Oder) (Schul- und Ziegelstraße), Leitungen der Telekom AG, der FAKS GmbH, der EWE AG, der Stadtbeleuchtung, Elektroleitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der Stadtwerke Frankfurt (Oder) (Trafostation Am Graben) sowie Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Frankfurt (Oder) (Schulstraße).

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

Das Zentrum von Frankfurt (Oder) wird durch den Fluss und die angrenzenden Landschaftsräume geprägt.

Das Plangebiet ist in den „Stadtlebensraum“ einzuordnen, wobei der östliche Bereich mit Oderpromenade und dem Blick über den Fluss in die polnischen Oderauen landschaftlich geprägt ist. Aufgrund der Überprägung des Geländes im Laufe der Besiedlung sind die ursprünglichen Landschaftselemente des Naturraumes Oder am Standort nicht mehr vorhanden.

Geländeverhältnisse
Bereits im Mittelalter war eine ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbebebauung auf der Fläche vorhanden. Im Laufe der Jahrhunderte ist das ursprünglich 2 bis 3 m tiefer liegende Gelände bis auf das heutige Niveau von 23,00 bis 24 m über NN aufgefüllt worden.
(Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. J. Munack, 1994)

Beim Komplettabriss des Heizwerkes Schulstraße wurden auch alle bestehen unterirdischen Reste alter baulicher Anlagen und Kontaminationen, außer dem Fundament des 100m hohen Schornsteins entfernt.
Zuständig für den Abriss war die Firma FIS Frankfurt(Oder).

Boden - Geologische Verhältnisse
Die vor der Errichtung des Schornsteins durchgeführten bis zu 35 m tiefen Baugrundaufschlüsse lassen ab 17m Tiefe eine durchgehend liegende Geschiebemergelschicht erkennen, die von 10m mächtigen pleistozänen Feinsanden und in den obersten 7 m von fluviatilen Sedimenten (Oderkiese, Torfe, Faulschlamm) überdeckt ist. Die jüngeren fluviatilen Ablagerungen bilden in der Regel einen schlechten Baugrund.
(Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. J. Munack, 1994)

Wasser - hydrologische Verhältnisse
Die Grundwasserverhältnisse werden im Wesentlichen durch die Wasserführung der Oder bestimmt. Durch die den Wasserzufluss zur Oder versperrende Ufermauer/Spundwand entsteht ein Grundwasserstau und eine Fließrichtung des Grundwassers von Süd nach Nord im Bearbeitungsgebiet.

Mit 8 neuen Baugrundaufschlüssen wurde Grundwasser in Tiefen von 18,7 bis 20,6 m über NN angetroffen. Diese entsprechen einem niedrigen Mittelwasserstand der Oder.

Klima/ Luft
Die Oder mit den großflächigen Auenwiesen trägt mit einem eigenen Windsystem wesentlich zur Frischluftversorgung der Stadt sowie zur Regeneration der lufthygienischen Verhältnisse bei. (Landschaftsplan Frankfurt(Oder) Analyseteil 1995).

Biotope
Im Umfeld der Fläche befinden sich öffentliche Grünflächen, d.h. es sind wegen der räumlichen Nähe zur Oder Wechselwirkungen wahrscheinlich. Im Umweltbericht wird detailliert auf die unterschiedlichen Schutzgüter eingegangen, die zur Feststellung und Bewertung von Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind.

Landschaftsbild/ Erholungswert
Der Oder kommt im Sinne der Erholungsvorsorge besondere Bedeutung zu. Für den Besucher birgt sie bezüglich des Landschaftsbildes einen hohen Erlebniswert.
Im Umfeld des Plangebietes sind der Lennépark und das Klingetal als parkartige Grünanlagen von hohem Wert und quartiernaher Erholungswirksamkeit.

2.10. Altlasten

Auf der Grundlage der Gefährdungsabschätzung vom 30.11.1994 und vom 25.01.2001 der UAB GmbH Frankfurt (Oder sowie des Verkehrswertgutachtens vom 22.September 2005 wird das Grundstück als für die Wohnbebauung geeignet eingeschätzt.

2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bestandteil eines Bodendenkmales. Die Umsetzung des Planungsrechts führt zur Veränderung /Teilzerstörung des ortsfesten Bodendenkmals „Lebuser Vorstadt“ im Bereich der Flurstücke 1- 28 (Kartengrundlage ALK, Stand April 2005), der Flur 28 der Gemarkung Frankfurt (Oder). Gemäß § 9 Abs. 1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24.Mai 2004 ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.
Erdbewegende Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde. Es besteht eine Verpflichtung zur Dokumentation. Die Kosten für archäologische Dokumentationsmaßnahmen trägt der Veranlasser.

Bei Einzelbauvorhaben ist die untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen und Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung zu stellen.

Hochwasserschutz:
Das gesamte Plangebiet liegt im potentiellen Überschwemmungsgebiet Des HW 100 bzw. 200 (siehe Hochwasserschutzlinien, Blatt 19 vom 24.11.2004).
Zur Gewährleistung der Standsicherheit der Spundwand des Oderufers (Sicherungsanker) **sind Abgrabungen in dem Bereich von 1,50 m zu der Oder- seitigen Bebauungsplangrenze nicht zulässig**.

Ölheizungsanlagen (wassergefährdende Stoffe) sind wegen potenziellem Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.

Soweit in der Bauphase eine Grundwasserabsenkung geplant ist, muss diese vor Beginn der Maßnahme neben der unteren Wasserbehörde auch der unteren Bodenschutzbehörde angezeigt werden, um mit der Überwachung des Pegels an der Kietzer Gasse die Mobilisierung einer Grundwasserkontamination auszuschließen.

Kampfmittelbelastung:
Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche des o.g. Vorhabens nicht bekannt. Im Zuge des Abrisses des Heizwerkstandortes sind die dafür erforderlichen Unterlagen eingeholt worden. Eine Kampfmittelbelastung wurde nicht festgestellt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.
Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Trinkwasserschutz:
Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone.

Leitungsbestand:
Auf dem Standort, außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, ist kein zu berücksichtigender gegenwärtig genutzter Leitungsbestand mehr vorhanden.

Bundeswasserstraße:
Die Lage von Informationskabeln der Wasserstraßenverwaltung im Uferbereich der Alten Oder ist beim Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin, Poststraße 21/22, 10178 Berlin zu erkunden. Die Lage von Leitungen und Kabel des Wasser- u. Schifffahrtsamtes Eberswalde ist beim Sachbereich 2 dieses Amtes zu erfragen.

Grundsätzlich sind alle geplanten Bauwerke an Bundeswasserstraßen, so z.B. auch Gebäude, Straßen, Einleitungen und Entnahmen zuvor rechtzeitig mit dem WSA Eberswalde abzustimmen und erforderlichenfalls genehmigen zu lassen.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im **Flächennutzungsplan (FNP)** ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt.

Der Standort liegt innerhalb eines förmlich festgelegten Stadtumbaugebietes der Stadt Frankfurt(Oder), (Stadtumbaugebiet Zentrum)

Weitere bestehende Planungen:
- Rahmenplanung nördliche Schulstraße / Oderufer Frankfurt(Oder), Architekturbüro Schuster 1993
- Integriertes teilräumliches Konzept Berliner Straße / Klingetal Architekturbüro Töpfer 2007

Angrenzende Planungen:
- Rahmenplanung östliche Klingetal/ Oderufer Frankfurt(Oder), Architekturbüro Schuster, 1995
- Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt(Oder), Planungsbüro PFE, 2004
- Städtebauliche Rahmenplanung Mantz & Gerstenberger Center Frankfurt(Oder),

Architekturbüro Töpfer, 1993
- Umgestaltung nördliche Oderpromenade Frankfurt(Oder), Landschaftsarchitekt F. Beusch, 2005

3.2. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung wurde am 26.10.2005 beteiligt.
In der Stellungnahme zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 15.11.2005 wurde im Rahmen der Beteiligung mitgeteilt, dass die angezeigte Planung den Zielen der Raumordnung entspricht.
Die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen wird im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung raumordnerisch unterstützt.
Die Standortvorteile des Plangebietes ergeben sich insbesondere aus der Zentrumsnähe und der damit verbundenen infrastrukturellen Erschließung.
Der Lage des Plangebietes am Fluss, im Vorbehaltsgebiet hochwassergefährdeter Bereich ist durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen Rechnung zu tragen (Grundsatz G 4.4 LEP GR).

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplans

4.1. Grundsätze

Übergeordnete Zielstellung für das Bebauungsplangebiet ist es, die rechtliche Basis für eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu schaffen, die Errichtung eines Wohnquartiers mit der Stadt, der Region und dem Land zu koordinieren und die Erschließung zu sichern. Es sollen brachliegende Stadtflächen wieder nutzbar gemacht und damit der Bedarf an Wohnraum und verschiedenen Wohnformen gedeckt werden. Es sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Fläche an der Schulstraße besitzt ein hohes Potenzial an städtebaulichen Bezügen zum Stadtkern und zum Landschaftsraum der Oder, das im Zusammenhang mit der Nutzung der Flächenreserven eine bedeutsame Chance für eine intensive Stadtentwicklung in Frankfurt(Oder) darstellt.

Die städtebauliche Neuordnung akzeptiert und qualifiziert die historischen Strukturen. Hierbei haben die Wiederherstellung der Raumkanten, besonders am Karl- Ritter- Platz sowie eine urbane Entwicklung entlang der Uferpromenade wesentliche städtebauliche Bedeutung.

Eine weitere Voraussetzung für die Neuordnung und Entwicklung des Standortes war die Fertigstellung der Hochwasserschutzanlage und die Gestaltung der Oderpromenade.

Die bestehende Verkehrserschließung wird durch eine neue innere Erschließung ergänzt (Planstraße 1 – verlängerte Mühlengasse).

Das Planungsgebiet wird die Stellplatzbilanz für den Eigenbedarf in grundstücksbezogenen und in Teilen konzentrierten Anlagen an geeigneten Standorten abdecken. Überwiegend werden das überdeckte Stellplatzanlagen und Garagen in den Gebäuden sein.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung des Gebietes hängt von der geplanten Nutzungsintensität der Bauflächen ab. Eine Erhöhung dieser Intensität erfordert erhebliche Aufwendungen in die Anpassung der Infrastruktur.

4.2. Ziele und Zwecke der grünordnerischen Maßnahmen

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder) hat die Fläche für Naturschutz und Landschaftspflege nur eingeschränkte Bedeutung, gesonderte Maßnahmen und Flächen für den Biotop- und Artenschutz werden daher nicht vorgesehen.
Über die Oderpromenade ist das Plangebiet direkt an das Hauptgrünsystem der Stadt angeschlossen. Aufgrund des innerstädtischen Standortes ist ein relativ hoher Bebauungsgrad (entsprechend dem historischen Vorbild) aber auch zur Realisierung des Stellplatzbedarfs im Baugebiet vorgesehen.
Aufgrund des Vorhandenseins von öffentlichen Spielplätzen im Bereich der Oderpromenade werden im Plangebiet keine weiteren öffentlichen Spielplätze festgesetzt. Ein Nachweis erforderlicher Spielplätze nach der Brandenburgischen Bauordnung muss im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.
Die verbleibenden, nicht bebaubaren Flächen und die Dächer der Stellplatzgemeinschaftsanlage werden begrünt. Es ist eine Pflanzung von kleinkronigen Bäumen vorgesehen, um dem Quartier ein der hohen städtebaulichen Qualität entsprechend gestaltetes Umfeld zu geben.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1. Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Neuordnung des Quartiers Schulstraße/Oderufer soll vom historischen Stadtgrundriss ausgehen und diesen mit den Mitteln der Stadtreparatur, der funktionalen Verdichtung und baulich-räumlichen Ergänzung weiterentwickeln. Hierbei wird besonderer Wert auf die Herstellung klarer Straßen- und Platzräume sowie auf die Ausformung der Stadtkanten zur Flusslandschaft gelegt.

Städtebauliche Ziele sind:
- Reaktivierung des städtischen Charakters der Lebuser Vorstadt als eine funktionelle und räumliche Erweiterung des Stadtkerns,
- Ausprägung des Stadtbildes und des Stadterlebnisses vom Fluss und der polnischen Uferseite aus,
- Fassung und strukturelle Festigung wichtiger Achsen und Stadträume wie Große Scharrnstraße und Schulstraße, Oderpromenade und Karl-Ritter-Platz (Magazin-Platz),
- Ausprägung der Ost-West-Gassenstruktur als Verbindung zwischen den breiteren Nord-Süd-Straßen mit der Oderpromenade (Kietzer Gasse, Ziegelstraße),
- Lösung gravierender Probleme des ruhenden Verkehrs.

Raum - Baukörpergestalt
Das innere räumliche Konzept des Planungsgebietes entwickelt sich aus der vorhandenen und geplanten umgebenden Stadtstruktur und verfolgt eine konsequente Quartierbildung bezogen auf das Straßen- und Gassennetz.

Mit der Fortführung der zum Flussufer parallelen Mühlengasse vom ehemaligen Gaswerk über den Standort bis in den Speicherbereich am ehemaligen Möbelwerk wird eine Gasse neu geschaffen, wie sie in ihrer Struktur für die Stadt durchaus typisch ist und das Raumerlebnis bereichert.

Ziegelstraße, Kietzer Gasse, Schulstraße, Mühlengasse, Karl-Ritter-Platz und Oderpromenade werden zu baulich gefassten Straßenräumen.
Dementsprechend hoch ist die Bebauungsdichte in diesem Gebiet.

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich maßstäblich an der umgebenden Bebauung im Bereich Karl-Ritter-Platz, Ziegelstraße und Mühlengasse und ist drei- bis viergeschossig.

Die Schulstraße, Ziegelstraße und Kietzer Gasse werden weitestgehend geschlossen bebaut. Im Bereich der verlängerten Mühlengasse (Planstraße 1) ist beidseitig eine offene Bebauung vorgesehen.

Parallel zur Oderpromenade werden in einer Reihe viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Stadtvillen) die Stadtkante markieren, aber auch Blickbeziehungen in die Tiefe ermöglichen. In der Hoffläche ist die Errichtung von dreigeschossigen Würfelhäusern geplant, die in der Ziegelstraße und der Kietzer Gasse, dem Straßenverlauf folgend, durch dreigeschossige Mehrfamilienhäuser ergänzt werden. An der Schulstraße sind in Teilen viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die am Karl-Ritter-Platz im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen integrieren sollen.

Die wesentlichen Prämissen für die Gliederung und Gestaltung der Baukörper sind die Zonierung der Fassaden in Erdgeschoss, Obergeschosse und Dach sowie in ablesbare Hausfronten.

5.1.1. Stadt- und Landschaftsraum

Das Zentrum von Frankfurt(Oder) ist stark geprägt durch die Lage am Fluss. Die zur Oder hin auszubildende Stadtkante, bestehend aus einer differenzierten Wohnbebauung, soll diese Lagesituation sichtbar machen.

Im Wechselverhältnis zwischen der dichten Bebauung der Straßen, Gassen wird die Gestaltung und Begrünung der Höfe den Übergang zwischen Wohnbebauung und Oderpromenade als Nahtstelle zwischen Stadt- und Landschaftsraum aufwerten. Auf der Fläche der ehemaligen Hafenanlage ist die Weiterführung der Oderpromenade umgesetzt worden.

Mit der Bebauung des Quartiers wird die Qualität der Blickbeziehung auf die Stadt Frankfurt (Oder) vom östlichen Oderufer deutlich verbessert.

Das leichte Geländegefälle von der Berliner Straße über die Schulstraße zum Oderufer in den Straßen, Gassen und Grünräumen soll bewahrt werden, um den Blickkontakt auf die Flusslandschaft zu erhalten.

Die große Quartierfläche wird im Zuge der Umnutzung mit einer Mischverkehrsfläche, der verlängerten Mühlengasse, gegliedert. Damit ist eine intensivere Flächennutzung in kleinteiligeren Nutzungseinheiten möglich.

5.1.2. Bebauung und Nutzung

Frankfurt(Oder) kann als Stadt am Fluss, bislang nur wenige Angebote für attraktives Wohnen am Fluss bieten. Mit der Änderung der Nutzung des Areals von einer ehemals gewerblichen Nutzung zu einer Wohnnutzung, sowie der Schaffung von Wohneigentum, wird ein Beitrag zur Konzentration auf die Mitte der Stadt geleistet. Spezifische Standortvorteile – Blickbeziehungen zum Landschaftraum, Nähe zum Stadtzentrum, infrastrukturelle Ausstattung – unterstreichen den Wert der Fläche.

Der Flächennutzungsplan von Frankfurt (Oder) stellt den Bereich des Plangebietes und darüber hinaus die Flächen bis zur Berliner Straße als Mischgebiet dar. Mit der konkreten Bebauungsplanung werden die Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen. Mit den nördlich und südlich angrenzenden Flächen, die vorrangig durch gewerbliche sowie kulturelle Nutzungen geprägt sind, ent-

spricht der Charakter des Gesamtgebietes durchaus dem Charakter eines Mischgebietes, das funktionell horizontal gegliedert ist.
Somit wird den Darstellungen des FNP inhaltlich grundsätzlich entsprochen.

Am Standort sollen Funktionen wie Wohnen, Handel (kleinflächig), Dienstleistungen, Gewerbe (nicht störend), kleinere Gastronomie sowie Einrichtungen für den Erhalt und die Festigung der vorhandenen kulturellen Schwerpunkte und für die Abdeckung des gestiegenen Stellplatzbedarfs eingeordnet werden. In dieser besonderen Lage soll entsprechend der Wohnbedarfsprognose aus der Voruntersuchung ein gehobener Wohnbedarf befriedigt werden.

Das Entwurfskonzept geht von einer Mischung des Angebotes aus. Neben Eigentumswohnungen sollen auch Mietwohnungen (barrierefrei, ggf. auch Wohnen mit Betreuungsangebot) realisiert werden.

Die enge räumliche, verkehrliche, technische und informelle Vernetzung der vorhandenen und geplanten Funktionen mit dem übrigen Stadtgebiet ist gegeben.

Kennziffern:

Größe des Planungsgebietes:	17.530 m²
voraussichtliche Grundstücksfläche:	12.570 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	0,40 – 0,60
Geschoßflächenzahl (GFZ):	1,20 – 2,00

Das Entwurfskonzept beinhaltet den Neubau von Wohnungen in folgender Gliederung:

4 Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen	32 WE
4 Mehrfamilienhäuser je 3 WE	12 WE
3 Mehrfamilienhäuser je 6 WE	18 WE
Mehrfamilienhäuser Schulstraße	62 WE
Gesamtanzahl :	124 WE
davon Eigentumsbildung	62 WE
Mietwohnungen	62 WE

Die Wohnflächen werden bei den Mehrfamilienhäusern (Stadtvillen) zwischen 85 m² und 88 m² betragen.
Für das an der Schulstraße/ Karl-Ritter-Platz vorgesehene viergeschossige Mehrfamilienhaus sind partiell gewerbliche Unterlagerungen zulässig. Die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern können bei entsprechendem Bedarf als Mietwohnungen für Wohnen mit Betreuung in barrierefreier Ausstattung mit Flächen zwischen 45 m² und 60 m² angeboten werden.

Die Wohnungsgrundsrisse in allen Bautypen sind innerhalb des Tragsystems differenzierbar.

5.1.3. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes an die Berliner Straße erfolgt über den Karl- Ritter- Platz bzw. die Collegienstraße.

Parallel zur Oder übernimmt die Schulstraße als Sammel- und Anliegerstraße die Verteilung des Fahrverkehrs zu den Anliegerstraßen in Richtung Oder (Ziegelstraße, Kietzer Gasse).

Die Kietzer Gasse ist durch eine Mischverkehrsfläche (Fußgänger, Radfahrer, Anlieger, Feuerwehr...) mit der Oderpromenade verbunden. Die Ziegelstraße und die Kietzer Gasse werden durch den verkehrsberuhigten Bereich der Planstraße 1 verbunden. Die Mischverkehrsflächen sollen gepflastert werden und gegebenenfalls mit Pollern abgegrenzt werden.

Ruhender Verkehr:
Der Bedarf im Plangebiet wird überwiegend in halbgeschossig versenkten Parketagen innerhalb der geplanten Bebauung gedeckt.
Stellplätze in Parkdecks: bis ca. 114 möglich

Einfahrten zu den Parkdecks sind durch Pflasterung von der Straße und vom Fußweg abgesetzt. Die Planung beinhaltet jeweils eine Ein- und Ausfahrt in der Schulstraße, in der Ziegelstraße und in der Kietzer Gasse. Zwei Ein- und Ausfahrten in der Planstraße 1, der verlängerten Mühlengasse werden für die geplanten Parkdecks an den Stadtvillen erforderlich.

Die Dachflächen der Decks werden für die innere Wegeführung, die Erschließung der Appartements und eine Hofbegrünung genutzt.
Die Parketagen treten nach Außen nur durch ihre Ein- und Ausfahrten in Erscheinung und sind sonst völlig umbaut.

Ebenerdige offene Stellplätze dürfen nur eingeschränkt straßenbegleitend, vorwiegend entlang der Westseite der Planstraße 1, errichtet werden.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt weiterhin über die Straßenbahn und den Bus in der Berliner Straße.

Das Fuß- und Radwegesystem ist stark differenziert und folgt den Haupt- und Nebenstraßen, den Gassen, Plätzen und Grünachsen (Oderpromenade).

Bundeswasserstraße - Oder und Umfluter Ziegenwerder:
Die Wasser- u. Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümer dieser Bundeswasserstraße. Mit der Planung der Hochwasserschutzanlage und der Ufergestaltung wurde Eigentum der WSV berührt. Sicherungsanker zur Sicherung der Standsicherheit der Spundwand des Oderufers liegen zum Teil im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Sollten in der weiteren Objektplanung Berührungspunkte mit den Hochwasserschutzanlagen entstehen, ist die strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. August 1990 einzuholen.
Die Leichtigkeit des Schiffsverkehrs wird durch die oben genannten Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

Immissionsschutz:
Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.1.4. Technische Infrastruktur

Schmutzwasser
Nach Angaben des Entsorgungsunternehmens sind die Anlagen aus technischer Sicht weiterhin nutzbar.
Die Kapazität des Schmutzwasserpumpwerkes Kietzer Gasse ist begrenzt, so dass maximal das Schmutzwasser der geplanten Häuser an der Kietzer Gasse an den dem Pumpwerk zuführenden Abwassersammler angebunden werden können. Für die anderen Grundstücke ist

die Schmutzwasserableitung über die Kanäle Schulstraße und Ziegelstraße zu realisieren. Für die Schmutzwasserableitung der Gebäude an der Planstraße 1 wird in diese eine Schmutzwasserleitung zur Ziegelstraße hin verlegt. Die Anbindungen sind an vorhandenen Schächten vorzunehmen.

In der Planstraße 1 erfolgt der Einbau eines Schmutzwasserkanals und die Ableitung des Schmutzwassers über die vorhandenen Vorflutkanäle der FWA mbH zur Kläranlage Frankfurt (Oder).

Regenwasser

Versickerungsanlagen sind wegen drückendem/ korrespondierendem Grundwasser sowie wegen der möglichen Mobilisierung von einer Grundwasserkontamination nicht genehmigungsfähig. *(s. Umweltbericht*).

Im Einvernehmen zwischen Stadtverwaltung und FWA zur Problematik der Regenwasserentsorgung wurde eine Lösung erarbeitet. Im Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen wurde eine entsprechend dem Bedarf (Straßen- und Dachentwässerung) für das Plangebiet dimensionierte Regenwasserleitung von der Kietzer Gasse beginnend über die Mühlengasse bis hin zur Anbindung Oderpromenade realisiert. Für die Kietzer Gasse sowie das angrenzende Bearbeitungsgebiet erfolgt eine zeitverzögerte Ableitung des Niederschlagswassers. Damit können die benannten Probleme auch in den angrenzenden Bereichen der Kietzer Gasse gelöst werden.
Im Erschließungsvertrag mit einem Vorhabenträger für einen ersten Bauabschnitt wird eine ausreichende Dimensionierung des Regenwasserkanals schon im Bereich der Planstraße 1 (für das Bebauungsplangebiet) gesichert.
Die Stadt baut in die Regenwasserhauptsammler, die das Wasser in die Oder ableiten, Rückstausicherungen ein, die bei Hochwasser das Einfließen des Wassers in das Kanalsystem wirksam verhindern. Werden bauliche Anlagen und deren Anschlüsse für Regen-/Schmutzwasser unterhalb der Rückstauebene an das Kanalsystem angeschlossen, sind entsprechende Rückstausicherungen im Hochbau vorzusehen.
Das derzeit errichtete Leitungsnetz zur Regenwasserableitung ist ab ca. 1.10.08 funktionsfähig.

Trink- und Löschwasserversorgung
In unmittelbarer Nähe zu dem Gebiet liegen 2 Hydranten (Schulstraße Ecke Karl- Ritter- Platz und Ziegelstraße). Auf Nachfrage bei der Feuerwehr wurde im August 2007 bestätigt, dass die vorhandenen Hydranten ausreichend sind und des Weiteren die Oder als Löschwasserentnahmestelle (die Entfernung beträgt im Mittel ca. 60 m).dienen kann. Ein entsprechendes Schreiben liegt dem Amt für Tief- Straßenbau- und Grünflächen vor.

Erdgasversorgung
Es ist vorgesehen, die geplante kleinteilige Wohnbebauung, die derzeit nicht an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen sind, mit Erdgas oder alternativen Energieträgern für die Wärmeerzeugung zu versorgen. Die Stadtwerke räumen die Möglichkeit ein, verweisen aber auf die Fernwärmesatzung der Stadt Frankfurt (Oder). Für die Erschließung mit Gas ist unter Umständen die Verlegung einer Mitteldruckgasleitung parallel zur Erschließungsstraße notwendig.

Telekommunikation

Eine den Anforderungen entsprechende Erweiterung der Anlagen ist möglich.
Die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Telekommunikation (Telefon/ Breitbandkabel) ist im Rahmen der Planung entsprechend den Möglichkeiten der verschiedenen Anbieter zu prüfen.

Elektroerschließung
Eine den Anforderungen entsprechende Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist möglich. Die Erschließung erfolgt ab Trafostation „Am Graben“.

Fernwärme
Ein den Anforderungen entsprechender Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Schulstraße ist möglich. Die Fernwärmesatzung ist zu beachten.

Hochwassersicherung
Der Hochwasserschutz ist bis zum Bemessungshochwasser HW 200 realisiert. Die Spundwand und notwendige sonstige Maßnahmen sind so eingeordnet, dass das Quartier bis zu diesem Wasserstand hochwassergeschützt ist. Die Einordnung von Leitungen parallel zum Schutzbauwerk wurde entsprechend berücksichtigt.
Das Hochwasserschutzsystem sichert nicht die geplante Bebauung vor dem Zufluss von Grund- und Schichtenwasser. Zur Sicherung von Gebäuden und Tiefgaragen sind entsprechende Maßnahmen erforderlich.
Alle Vorhaben müssen hochwasserangepasst ausgeführt werden.

5.1.5 Freiflächenplanung Eingriffsregelung

Aufgrund der Lage im Innenbereich ist gem. BNatSchG nicht anzuwenden. Der § 21 BNatSchG Abs. 2 Satz 1 lautet:
„Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuchs, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuchs und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuchs sind die §§ 18 bis 20 nicht anzuwenden."

Aufgrund der sehr geringen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der stark eingeschränkten Wirkung der Schutzgüter des Naturhaushaltes stellt der Standort im Vergleich mit alternativen Standorten ein optimales Entwicklungsgebiet dar. Mit der vorrangigen Entwicklung innerstädtischer Standorte können andere, hochwertigere Standorte (z.B. in Stadtrandlagen) geschont werden, worin sich die Auswahl der Fläche insbesondere begründet.

Mit Ausnahme der Fällung von 39 Bäumen im Planungsgebiet sind keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen festzustellen.
Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe eines Hauptelementes des städtischen Grünsystems – der Oderpromenade – soll eine gute Durchgrünung des Standortes mit typischen Gehölzen (überwiegend Laubgehölze) gesichert werden.
Insbesondere durch Baumpflanzungen und die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen von weiteren Begrünungen sollen dazu beitragen, die städtebaulichen Ziele eines gut durchgrünten Standortes zu sichern.
In der privaten Grünfläche parallel zur Oderpromenade ist das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Gehölzen unter Berücksichtigung der angrenzenden Regenwasserleitung nur mit entsprechenden Maßnahmen (Wurzelschutzfolien) möglich.

5.1.6. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterteilt sich

in folgende Flächen:

Allgemeines Wohngebiet:	12.570 m² = 71,7%
Grünflächen (Oderufer):	800 m² = 4,6%
Verkehrsberuhigte Bereiche:	852 m² = 4,8%
Straßenverkehrsflächen (einschl. Gehwege):	3.308 m² = 18,9%
Summe Geltungsbereich:	17.530 m² =100,0%

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung (1)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Baufelder WA 1.1 bis 1.3, WA 2 und WA 3 werden jeweils als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete soll vorrangig der Entwicklung von Wohnbebauung dienen.

zu 1.1) Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Verhinderung von hohem Verkehrsaufkommen und damit der Sicherung der Wohnqualität in den Allgemeinen Wohngebieten. Städtebauliches Ziel ist an diesem Standort die Entwicklung eines Wohnquartiers.

zu 1.2) Mit der Festsetzung werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
Die Festsetzung dient dem Ziel, Nebenanlagen nicht im inneren Hofbereichen zuzulassen. Diese Bereiche sollen vor allem der Freiflächengestaltung vorbehalten bleiben. Somit soll die Schaffung eines stark durchgrünten attraktiven Wohnumfeldes ermöglicht werden, das gleichzeitig die Attraktivität des Gebietes erhöht.

zu 1.3) Für die Bebauung des lange Zeit brachliegenden Quartiers besteht der Anspruch, im historischen Kontext des Karl-Ritter-Platzes, der Schulstraße und der Ziegelstraße eine weitgehend geschlossene städtische Neu- oder Ergänzungsbebauung zu schaffen. Da das Straßenbild besonders am Karl-Ritter-Platz, in der Schulstraße und am Oderufer nicht durch eine Vielzahl von Hof- und Garagenzufahrten bzw. Garagentoren gemindert werden soll und „echte“ Tiefgaragen aufgrund der Grundwassersituation an der Oder nicht wirtschaftlich zu realisieren sind, sollen die notwendigen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im Quartierinneren realisiert werden.

Offene Stellplätze oder Carports sind aus Gründen des Nachbarschutzes und des Erhalts der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen kein Planungsziel.
Als Kompromiss aus dem Anspruch an städtebauliche Qualität in den zentrums- und ufernahen öffentlichen Räumen, der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren und der gerade noch wirtschaftlichen Realisierung der notwendigen Stellplätze wird, außer in Kellerbereichen von Gebäuden, die Einordnung von überdachten, begrünten, halbgeschossig versenkten gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen für die Gebiete WA 1.1 bis 1.3 und WA 2 gesehen.

Für das WA 3 sind die notwenigen Stellplätze als offene Stellplätze an der Planstraße 1 vor den Wohngebäuden nachzuweisen.
Auch für das WA 1.1 und 1.2 wurde aufgrund des problematischen Baugrundes die Möglichkeit eingeräumt, die notwendigen Stellplätze straßenbegleitend, vorzugsweise ebenfalls an der Planstraße 1, herzustellen. Durch eine Verkleinerung des Baufensters und die Verschiebung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-

pflanzungen. Durch die Festlegung, dass die Stellplätze nur straßenbegleitend angeordnet werden dürfen und nur für die vorgenannten Baugebiete, wird nicht grundsätzlich von der städtebaulichen Zielstellung abgewichen, da bereits zuvor das städtebauliche Konzept die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen an der Planstraße 1 für das WA 3 vorsah, nach wie vor die innenliegenden Hofbereiche von oberirdischen Stellplätzen und Autoverkehr frei bleiben und die Anzahl der Stellplätze überschaubar bleibt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung (2)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) und/oder die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Je nach Lage der Baufelder und ihrer städtebaulichen Bestimmung variiert die GRZ. Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird in allen Baufeldern nicht gesondert festgesetzt. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässigen Geschoßzahlen ausreichend bestimmt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis 1.3 und WA 2 ist abweichend von der Obergrenze der BauNVO das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 0,60 festgesetzt.
Mit der bestehenden dichten (historischen) Überbauung im Umfeld der Schulstraße, der angestrebten Realisierung der städtebaulichen Ziele, wie bauliche Dichte und geschlossene Blockrandbebauung und der wirtschaftlichen Vermarktung der Grundstücke wird die Überschreitung der Obergrenze begründet.

In den genannten Gebieten kann durch die getroffenen Festsetzungen auch das Höchstmaß der Geschoßflächenzahl nach der BauNVO überschritten werden.
Bei allen Überschreitungen der Obergrenzen nach der BauNVO wird durch sonstige - insbesondere grünordnerische - Festsetzungen gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

zu 2.1) Um bei der durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen notwendigen hohen Bebauungsdichte eine gleichzeitige Abdeckung des Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken zu erreichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis auf 0,9 ermöglicht, allerdings nur durch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und überdachte Gemeinschaftsgaragen, einschließlich deren Zufahrten mit einer in der Grünordnung festgesetzten Dachbegrünung als Ausgleich. Dadurch bleiben auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Die **Zahl der Vollgeschosse** wurde weitgehend aus dem angrenzenden Bestand abgeleitet und dient der Wahrung des Ortsbildes.
Die als zwingend festgesetzten Geschoßzahlen dienen der städtebaulich verträglichen Komplettierung des Baufeldes WA 1.1 bis 1.3 am Karl- Ritter- Platz, an der Kietzer Gasse und der Ziegelstraße und einer städtebaulich angemessenen Ausprägung der Stadtkante zum Oderufer im Gebiet WA 2.

Die Höhen der Oberkante Erdgeschossfußboden als Höchstmaß sollen die städtebauliche Qualität des Straßenraumes sichern.
Bei der ersten Änderung des Bebauungsplans wurde lediglich im Baufeld WA 3 die Oberkante der Oberfläche des Erdgeschosses als Höchstmaß (OKOFEG) um 0,60 m von 23,40 m auf 24,00 m erhöht. Begründet ist dies mit der Absicht auch den Wohngebäuden im WA 3 die Möglichkeit der Unterkellerung einzuräumen. Aufgrund dieser Erhöhung bleibt auch weiterhin die städtebauliche Qualität des Straßenraumes gesichert.

Nachbarliche Belange sind in diesem Fall nicht berührt, da zur Zeit keine bewohnten Gebäude im Umfeld vorhanden sind bzw. diese Höhendifferenz aufgrund der zurückgesetzten Baulinie für die sich gegenwärtig im Bau befindlichen Stadtvillen am Oderufer nicht relevant ist.

5.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (3)

Die Bauweise wurde zur Sicherung einer kompakten städtischen Struktur weitgehend als eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Ausnahme bildet die dem Oderufer zugewandte neue Wohnbebauung des Baufeldes WA 2. Sie sichert die Verbindung/ Sichtbeziehung der Wohnbebauung an der Schulstraße mit dem Ufer und dem Fluss und die Ausbildung differenzierter Wohnformen im Bearbeitungsgebiet. Die städtebauliche Grundform der Quartiere wurde mit Baulinien unter Berücksichtigung der historischen Baufluchten fixiert. Neue Raumkanten wurden im Bereich der verlängerten Mühlengasse (Planstraße 1) und entlang des Oderufers festgesetzt.

zu 3.) Für das Baufeld WA 1.1 bis 1.3 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt. Es ist jeweils pro Baufenster eine Hausgruppe mit einer maximalen Länge von 70 m zulässig.
Mit dieser Bauweise wird die Markierung der Raumkanten auf jeweils erforderlichen Längen an der Kietzer Gasse, der Schulstraße und der Ziegelstraße bestimmt und damit einem wesentlichen städtebaulichen Ziel Rechnung getragen.

5.2.4. Abstandsflächen

Im Zuge der BauGB-Novelle 2007 hat der Bundesgesetzgeber den bisherigen Systembruch im Abstandsflächenrecht vollständig aufgehoben und die Möglichkeit geschaffen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen, ohne dass es hierzu einer landesrechtlichen Ermächtigung bedarf. Die Aufnahme dieser Möglichkeit in den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hat zur Folge, dass § 81 Abs. 2 der Brandenburgischen Bauordnung vom 16. Juli 2003 i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine Anwendung mehr finden kann.

In begründeten Fällen können auch geringere Maße erforderlicher Abstandsflächentiefen festgesetzt werden. Dabei dürfen jedoch die bauordnungsrechtlich relevanten Aspekte der Abstandsflächen wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen nicht außer Acht gelassen werden. Die Zulassung von Abstandsflächentiefen unterhalb eines Maßes von 0,5 H, das die Brandenburgische Bauordnung von 2003 unter dem ausschließlichen Aspekt der Gefahrenabwehr für erforderlich erachtet, ist daher meist nur bei Planungen im Bestand zur Erhaltung eines historischen Ortsbildes begründbar. Bei der Planung neuer Baugebiete werden allenfalls einzelne städtebauliche Sondersituationen geringere Abstandsflächentiefen rechtfertigen können; die betreffende Festsetzung wird sich dabei im Allgemeinen auf einige wenige Gebäude bzw. Gebäudeteile beschränken müssen.
Die abweichende Festsetzung von Abstandsflächentiefen kann sich auch auf einzelne Seiten baulicher Anlagen beschränken. So können z.B. unterschiedliche (abweichende) Maße für seitliche, vordere oder hintere Abstandsflächen festgesetzt werden. Wo weiterhin die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maße gelten sollen, soll im Bebauungsplan auf eine Festsetzung verzicht werden.
In diesem Sinne erfolgte die Festsetzung Nr.4.1.
Zu 4.1.) *Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen zwischen den Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1, WA 1.2, WA 1.3 und WA°3 wird auf je 4,00 m festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4H (mindestens 3,00 m).*
Auch wenn es sich hier um ein Neubaugebiet handelt, befindet sich dieses relativ kleine Areal in Innenstadtlage, umgeben von einem überwiegend historischen Ortsbild.
Auf der Nord-, West-, und Südseite erfolgt eine straßenbegleitende, zwar abweichende, jedoch möglichst dichte Bebauung zur Quartierschließung und insbesondere Abrundung des Karl-Ritter-Platzes. Es sind daher entsprechende Gebäudehöhen und geringe Abstände zwischen den Gebäuden gewünscht. Ein geringeres Maß wurde in diesem Bereich bisher nur für die seitlichen Abstandsflächen für erforderlich gehalten (4,0m).
Als städtebauliche Dominanten sollen entlang der Oderpromenade 4 viergeschossige Stadtvillen entstehen. Die Plastrasse 1 und die Baufenster des WA 2 nehmen den historischen Verlauf der Mühlengasse auf. Bei maximaler Ausnutzung der Traufhöhe in der geforderten Geschossigkeit, würden die regulären Abstandsflächen zur Planstraße 1 und Kietzer Gasse nicht ausreichen. Daher erfolgt für das WA 2 die Festlegung einer geringeren Abstandsfläche (0,4 H, min 3,0 m). Hinsichtlich der Sicherung einer ausreichenden Belichtung und die Berücksichtigung von Brandschutzanforderungen werden keine Bedenken mit gegenüberliegender Bebauung gesehen, da ausreichende Abstände zwischen den Stadtvillen vorhanden sind und die der Planstraße 1 gegenüberliegende Bebauung 7,50 m von der Straßenkante zurückgesetzt liegt. Auch bei einer evtl. geplanten Bebauung gegenüber der Kietzer Gasse ist gemäß Straßenflucht und Vorbescheid ein Zurücksetzen der Bebauung um 5,50

m von der Grundstücksgrenze vorgesehen. Weiterhin befindet sich die Stadtvilla nördlich der Kietzer Gasse und ist daher hier hinsichtlich der Besonnung nicht relevant.

zu 4.2.) *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 bis WA 1.3 und WA 2 sind halbgeschossig versenkte, überdachte Stellplatzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, gemessen von Oberkante Gelände bis Oberkante Oberfläche Dach ohne Abstandsflächen zulässig.*

Da diese Stellplatzanlagen teilweise auf der Grundstücksgrenze zwischen der gemeinschaftlichen Fläche und den angrenzenden Baugrundstücken oder öffentlichen Flächen gebaut werden müssen, soll die Tiefe der nach § 6 Abs.5 BbgBO vorgeschriebenen Abstandsflächen auf der Grundlage des § 81 Abs.2 BbgBO auf 0,00 m reduziert werden, also entfallen.
Begründet wird diese Festsetzung auch dadurch, dass sich im Bereich der Abstandsflächen dieser Anlagen keine vorhandene bzw. geplante Bebauung befindet bzw. zulässig ist. Zur Realisierung der Anlagen ist es erforderlich, dass die bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand- und Immissionsschutzes zu erfüllen sind, was bedeutet, dass die Wände zu den Nachbargrundstücken geschlossen ausgebildet werden müssen und die Lüftungsöffnungen nur im Dach angelegt werden dürfen.
Im Bereich der Stadtvillen im WA 2 werden gesonderte Brandschutzmaßnahmen im Dachbereich der Stellplatzanlagen ausgeführt.

Nachbarrechtliche Belange werden durch diese Festsetzung nicht unangemessen eingeschränkt, da die Wirkung der Stellplatzanlagen aufgrund der Höhenbeschränkung auf max. 1,50 m über Oberkante Gelände letztlich nur der einer geschlossenen Einfriedung (z.B. Mauer) an der Grundstücksgrenze entspricht (entsprechend § 6 Abs. 9 der Brandenburgischen Bauordnung). Mit der zusätzlichen Verpflichtung zur begrünten Überdachung werden die Beeinträchtigungen des Nachbarn gegenüber der Alternative von offenen Stellplatzanlagen erheblich reduziert.

Alle Festsetzungen zu den Abstandsflächen dienen der Sicherung einer dichten städtischen und wirtschaftlich sinnvollen Quartierbebauung im historischen Kontext.

5.2.5. Verkehrsflächen (5)

Die Planstraße 1 (verlängerte Mühlengasse) und der Abschnitt der Kietzer Gasse zwischen Mühlengasse und Oderufer werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, um einerseits den Durchgangsverkehr möglichst zu verhindern und die Aufenthaltsqualität im Bereich der Oderpromenade und in den Wohnbereichen zu gewährleisten. Die verkehrsberuhigten Bereiche lassen zur Erschließung der Wohn- und Gewerbestandorte alle Verkehrsarten gleichberechtigt zu. Die Nutzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung durch Fußgänger, Radfahrer, private PKW, Feuerwehr, Krankenwagen, Havariedienste usw. wird in jedem Fall durch das Verkehrsrecht geregelt.

zu 4.) Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder).
Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.
Mit dieser Festsetzung wird die spätere Widmung gesichert. Der Aufwand in einem gesonderten Widmungsverfahren kann damit minimiert werden.

5.2.6. Grünordnerische Festsetzungen (6)

Nachfolgend sind die Begründungen zu den einzelnen textlichen Festsetzungen der Grünordnung aufgeführt:

zu 6.1.) *Für die Überdachungen der Stellplätze in den Wohngebieten wird eine extensive Dachbegrünung (Höhe des vegetationsfähigen Substrates mindestens 10 cm) festgesetzt. Die Seitenwände dieser Stellplatzanlagen sind mit rankenden Gehölzen oder durch eine Pflanzung von Sträuchern, deren zu erwartende Endhöhe mindestens 0,5 m über der Höhe der Seitenwand ab Oberkante Gelände erreicht, zu begrünen.*

Die Festsetzung dient der Sicherung eines möglichst hohen Grünflächenanteils im Bereich der Baugebiete, der für den Wohnwert von besonderer Bedeutung ist.
Mit der Begrünung der Dach- und Seitenflächen wird ebenso das Standortklima optimiert und für die Ableitung des Oberflächenwassers eine zeitliche Pufferfläche eingerichtet. Die Begrünung erfolgt in extensiver Bauweise, um die statischen Anforderungen für die Konstruktion der Stellplatzanlagen zu reduzieren. Die vorgegebene Mindestdicke der Substratschicht gewährt eine stabile Vegetationsfläche der extensiven Begrünung.

zu 6.2) *Für die im Bereich der Baugebiete zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen sind mindestens kleinkronige Laubbäume (zu erwartende Endwuchshöhe bis 12 m) in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 bis 18 cm, zu verwenden. (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)*

Gem. den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und des MLUR („Kompensation von Baumverlusten“, Potsdam 2003) wurde für die Fällung der 39 geschützten Bäume ein Ausgleichsbedarf im Umfang von 48 Stk. großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm ermittelt. Zur Sicherung der vollen Kompensation wird die Mindestanforderung der Pflanzqualität für die zu pflanzenden Bäume festgesetzt. Bei der Pflanzenverwendung sollte auf die Verwendung von Pflanzen geachtet werden, die eine kurzfristige Überstauung ertragen können (Lage im Hochwasserbereich).

zu 6.3.) *Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind artenreiche, geschlossene, freiwachsende oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 150 cm zu pflanzen.*
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit dieser Festsetzung soll eine Abschirmung sowohl vom Quartierrand, als auch zwischen den ebenerdigen Stellplätzen an der Planstraße 1 und insbesondere dem inneren Hofbereich der Baugebiete gesichert werden. Für die Hecken wird eine Mindestwuchshöhe vorgegeben, um als Pflanzung im Plangebiet entsprechend der Zielsetzung wirksam zu werden und das Ortsbild zu prägen, weiterhin wird vorgegeben, dass die Hecken einen geschlossenen Eindruck vermitteln sollen, womit Lücken in den Hecken ausgeschlossen werden sollen. Die Hecken können je nach Pflanzenwahl als freiwachsende oder geschnittene Hecken entwickelt werden.

Hinweise ohne Normcharakter der Grünordnung:

Zur Sicherung der Kompensation von Eingriffen in den Baumbestand, die am Standort nicht ausreichend gesichert werden kann, werden auf der Grundlage der §§ 135 a-c BauGB über die in der Stadt Frankfurt (Oder) vorhandene „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 22. Juni 2004" die Kosten für die insgesamt verbleibenden großkronigen Bäume auf den Erschließungsträger umgelegt. Die Anzahl der Bäume ergibt sich aus der Fällgenehmigung abzüglich der im Baugebiet gepflanzten Bäume, wobei kleinkronige Bäume mit dem Faktor 0,67 in Ansatz zu bringen sind (Beispiel: 24 kleinkronige Bäume entsprechen damit 16 großkronigen Bäumen), der sich aus dem geringeren Kronenvolumen ableiten lässt.

5.2.7. Zuordnungsfestsetzungen (7)

Mit der Zuordnungsfestsetzung soll ermöglicht werden, dass für notwendige Ausgleichspflanzungen von Baumfällungen, die aus der Durchsetzung der Baumschutzverordnung resultieren (Fällgenehmigung), dem jeweiligen Verursachergrundstück konkrete Ausgleichsstandorte zugeordnet werden.
Die durch die Herstellung der Wohngebiete WA1- WA3 zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind gem. Naturschutzrecht zu kompensieren. Ein Teil der Kompensation erfolgt als Baumpflanzungen in den Wohngebieten WA1- WA3. Weitere als die dargestellten Baumpflanzungen können aufgrund der hohen möglichen Baudichte auf den Grundstücken nicht nachgewiesen werden, so dass auf kommunalen Flächen außerhalb des Plangebietes die notwendigen Kompensationen (Baumpflanzungen) durchzuführen sind. Die Zuordnungsfestsetzung weist die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches den festgesetzten Wohngebieten konkret zu.
Die Zuordnungsfestsetzung ist weiterhin Voraussetzung zur möglichen Anwendung der in der Stadt Frankfurt (Oder) vorhandenen „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 22. Juni 2004“.

5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (8)

zu 8.1.) Da es städtebauliches Ziel ist, ein Wohngebiet mit differenzierten aber klar strukturierten und geordneten Gebäudeformen mit einem hohen Anspruch an die Qualität der öffentlichen Räume zu schaffen, wird eine möglichst einheitliche Einbindung der Vorgärten in den Straßenraum bzw. in die Freiflächengestaltung angestrebt. Die Einheitlichkeit und *ein Gartenstadtcharakter* soll durch die Verwendung von Hecken an den Straßen erreicht werden. Dabei wird in Abwägung des Eingriffs in die Gestaltungsfreiheit des Privateigentums die Wahlmöglichkeit zwischen geschnittenen und freiwachsenden Hecken belassen und keine Einschränkung zur Art der Gehölze vorgenommen.
Für alle sonstigen Abgrenzungen wird unter Berücksichtigung eines gewissen Schutzbedürfnisses die zusätzliche Verwendung transparenter Zäune ohne Mauersockel zugelassen. Grundbestandteil der Festsetzung bleibt aber auch hier die zum Erreichen der angestrebten städtebaulichen Wirkung und aus ökologischen Gründen erforderliche Pflanzung von Hecken.
Durch die Beschränkung der Art und der Höhe der Einfriedungen soll die Wirkung der städtebaulichen Räume erhalten und der Blick auf die Gartenbereiche unverstellt bleiben, was in einem relativ dicht besiedelten Wohngebiet zur Erhöhung der städtebaulichen Gesamtqualität beiträgt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 soll der durch die Stadtvillen indizierte offene städtische Charakter, *die Flussansicht und die Durchlässigkeit* im Bereich der Uferpromenade nicht durch Einfriedungen jeglicher Art beeinträchtigt werden.

zu 8.2.) Die Festsetzungen mit Abweichung zu den Richtwerten aus der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 09.12.2004, Anlage 1 bezüglich der Stellplätze für neu zu errichtende Wohnungen und für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen tragen zur Lösung der Stellplatzproblematik und zur verträglichen Einordnung von Stellplätzen in das enge Quartier bei. Gleichzeitig soll das Verkehrsaufkommen und die Störung der angrenzenden historischen Bereiche reduziert werden.

Die Einschränkungen sind möglich, da das Gebiet durch den ÖPNV hervorragend erschlossen ist und wesentliche Ziele im Umfeld fußläufig sehr gut zu erreichen sind.

Mit der Reduzierung der Richtwertzahlen soll in angemessenem Maße ein Kompromiss zwischen Stellplatzbedarf und den gegebenen räumlichen Möglichkeiten, sowie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefunden werden.

Im WA 3 ist je Grundstück die Errichtung von **einem** offenen, ebenerdigen Stellplatz je Wohneinheit zulässig.

zu 8.3.) Für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen sind abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (O) vom 9.12.2004 höchstens folgende Werte zulässig:

- Für Verkaufsstätten, Büro- und Verwaltungsstätten, Versammlungs- und Gaststätten je 1 Stellplatz pro 80 m² Nutzfläche
- Für Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume) je 1 Stellplatz pro 60 m² Nutzfläche.

Mit dieser Festsetzung soll die Einfügung von Nichtwohnnutzungen als ergänzendes Dienstleistungsangebot in Teilen des Wohnquartiers befördert werden. Das vorhandene Stellplatzangebot im Bereich Karl-Ritter-Platz ist für die möglichen kleinteiligen Gewerbeflächen ausreichend, um Kurzzeitparken von Kunden zu ermöglichen. Die Struktur der Dienstleistungsangebote in den Gewerbeflächen wird auf das Wohnumfeld ausgerichtet.

5.3. Hinweise

Die unter Punkt 1 bis 6 gegebenen Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie resultieren zum Teil aus im Beteiligungsverfahren gegebenen Hinweisen durch Träger öffentlicher Belange und anderer Behörden und weisen auf andere rechtliche Bestimmungen hin. Sie dienen der besseren Planlesbarkeit und geben Hinweise für nachfolgende Planungsphasen bis zur Umsetzung des Konzeptes.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGB-Bau) vom 20. Juli 2004 wurde die Umweltprüfung als verbindlicher Verfahrensbestandteil in die Bauleitplanung eingeführt.
Der Umweltbericht nach § 2 Abs. (4) BauGB beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Plans

6.1.1.1 Lage und Art des Vorhabens

»Lage des Vorhabens

Das Vorhaben soll auf einem zentrumsnahen innerstädtischen Standort realisiert werden.
Historisch war die Fläche bebaut (Wohnbebauung, nach dem 2. Weltkrieg bis zur Wende Heizkraftwerk mit einem hohen Anteil versiegelter Flächen, danach Ruine und Abriss). Gegenwärtig stellt die Fläche eine innerstädtische Brachfläche dar, die als Hundeauslaufplatz genutzt wird.

»geplante baulich-technische Nutzungen

Die Fläche des Plangebietes soll als Wohngebiet entwickelt werden. Die Fläche soll mit einer GRZ von 0,4 bis 0,6 bebaut werden, bei Errichtung von Garagen oder überdachen Stellplätzen, die zu begrünen sind, ist eine Überschreitung bis zur GRZ 0,9 möglich. Nähere Angaben sind in der Begründung des Bebauungsplans weiter oben bereits enthalten.

»geplante Erschließung

Das Gebiet ist über die vorhandenen Straßen, die das Plangebiet umgrenzen:

- Schulstraße,
- Kietzer Gasse,

–Oderpromenade
erschlossen.
Die innere Erschließung soll durch die Weiterführung der Mühlgasse (geplanter Neubau) erfolgen.

»geplantes städtebauliches Konzept

Aufgrund des innerstädtischen Standortes ist ein relativ hoher Bebauungsgrad entsprechend dem historischen Vorbild vorgesehen.
Die verbleibenden, nicht bebaubaren Flächen und die Dächer der Stellplatzgemeinschaftsanlagen werden begrünt, es ist die Pflanzung von 24 mindestens kleinkronigen Bäumen (Wuchshöhe bis 12 m) vorgesehen, um dem Quartier ein ansprechend gestaltetes Umfeldzu geben, Verluste des vorhandenen Baumbestandes zum Teil zu kompensieren und das Standortklima zu optimieren.
Über die Oderpromenade ist das Plangebiet direkt an das Hauptgrünsystem der Stadt Frankfurt (Oder) angeschlossen.

»Flächen und Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege (Übersicht)

Aufgrund der Lage im bebauten Innenbereich des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder) hat das Plangebiet für Naturschutz und Landschaftspflege nur sehr eingeschränkte Bedeutung, gesonderte Maßnahmen und Flächen für den Biotop- und Artenschutz sind daher nicht vorgesehen.
Östlich des Plangebietes schließt das FFH- Gebiet DE 3553-308 „Oder-Neisse-Ergänzung“ an, das durch das Vorhaben nicht berührt wird.

6.1.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen anhand von Biotoptypen, die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind:

Tabelle: Biotoptypen - Planung

Code	Bezeichnung	Fläche	
NOSW6	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,6)	9.786 m²	56 %
NOVSV	Neuanlage: Straßen oder befahrbare Wege, sehr stark oder völlig versiegelt, Beton / Asphalt	3.773 m²	22 %
NOSW4	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,4)	2.347 m²	13 %
NOVSP	Neuanlage: Straßen oder befahrbare Wege, nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster / Kleinpflaster	880 m²	5 %
NPSP	Neuanlage: private Grünfläche	611 m²	3 %
NBLM	Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	134 m²	1 %
	Gesamtfläche	**17.531 m²**	

Innerhalb der Baugebiete ergibt sich folgende Flächennutzung bei voller Ausnutzung der GRZ:

Tabelle: Faktoren zur Ermittlung der jeweiligen Flächenanteile in den Baugebieten

Code	Bezeichnung	Fläche	bef. Fläche	allg. Grünfl.
NOSW4	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,4)	2.347 m²	0,6	0,4
NOSW6	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,6)	9.786 m²	0,6	0,2
NOSW4	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,4)	2.347 m²	1.408 m²	939 m²
NOSW6	Neuanlage: Wohngebiet (GRZ 0,6)	9.786 m²	5.872 m²	3.914 m²
	ohne Ausnutzung der GRZ gem. textlicher Festsetzung:	**12.133 m²**	**7.280 m²**	**4.853 m²**
	bei Ausnutzung der GRZ bis 0,9 in WA 1.1 bis 1.3 und WA 2	9.786 m²	8.807 m²	979 m²
	davon extensiv begrünte Dächer		1.528 m²	

Die maximal bebaubare Fläche im Plangebiet beträgt damit 7.280 m² (ohne Regelung der Überschreitung durch Stellplatzanlagen), es verbleiben Grünflächen im Bereich der Baugebiete im Umfang von 4.853 m². Die Anteile an Straßenflächen und an privaten Grünflächen sind in der Tabelle „Biotoptypen - Planung“ dargestellt.
Bei zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,9 in den Baugebieten WA1.1 bisWA 1.3 und WA2 erhöht sich der Anteil an versiegelten Flächen um 1.528 m², die jedoch als extensiv begrüntes Dach mit einem geringeren Abflussbeiwert ausgebildet werden.

Insgesamt können damit im Plangebiet 13.460 m² versiegelt werden, wobei ca. 3.850 m² im gegenwärtigen Bestand durch Straßen und Wege bereits versiegelt sind. Die übrigen Flächen sind durch das Brachestadium geprägt.

6.1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Der Plan regelt im Wesentlichen:

– Die Möglichkeit einer Bebauung mit Wohngebieten in unterschiedlicher, dem Stadtbild angepasster Bebauung mit einer für das Stadtgebiet typischen Art und Maß der baulichen Nutzung (zur Dimensionierung siehe weiter oben) einschl. Festsetzungen für die Freiraumgestaltung wird festgesetzt.

– Zur Sicherung des Stellplatzbedarfes unter Berücksichtigung der Situation der Innenstadt werden Überschreitungen der GRZ bis 0,9 ermöglicht, diese Flächen werden mit einer extensiven Dachbegrünung und randlich mit einer Vorpflanzung mit Sträuchern in das Baugebiet eingefügt.

– Mit den festgesetzten Verkehrsflächen wird die notwendige Erschließung der Baugebiete gesichert.

– Mit der Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen wird der Verlust des Baumbestandes zum Teil kompensiert und die städtebauliche Gestaltung mit Vegetationselementen gesichert.

– Durch die Einordnung von privaten Grünflächen in unmittelbarem Anschluss an die Oderpromenade wird die Promenade optisch vergrößert und städtebaulich in das Wohngebiet einbezogen.

6.1.2. Ziele des Umweltschutzes und Art ihrer Berücksichtigung

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist auf die privilegierte Lage des Baugebietes hin. Mit dem Lennépark als wichtigem innerstädtischen Biotopkomplex und Kernstück der innerstädtischen Parkanlagen und der unmittelbar angrenzenden Oderpromenade ist das Baugebiet dicht in das qualitativ hochwertige Grünsystem der Stadt Frankfurt (Oder) einbezogen. Es profitiert so von der guten Ausstattung öffentlicher Spiel- und Erholungsmöglichkeiten. Das neue Baugebiet bindet sich optisch in die Oderpromenade ein.

» Luftreinhalteplan

Dem Luftreinhalteplan ist zu entnehmen, das die Überschreitung der Tagesgrenzwerte (Feinstaub) unwahrscheinlich ist.

» Immissionsschutz / Gefahrstoffe

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben.
Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird keine Grenzwertüberschreitung der vorhandenen Gesetze und Normen prognostiziert.

» Abfall / Abwasser

Im Zuge der Genehmigung von Anlagen wird auf der Grundlage des KrW / AbfG keine Anlage zugelassen, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. bei der die anfallenden Abfälle und das Abwasser nicht gem. den gesetzlichen Vorgaben beseitigt werden kann. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können damit für das Vorhaben nicht abgeleitet werden.

» naturschutzfachliche Belange

Das östlich angrenzende FFH-Gebiet wird durch das Vorhaben nicht berührt, weitere naturschutzfachliche Belange werden mit der Planung ebenfalls nicht berührt.

6.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1. derzeitiger Umweltzustand und dessen voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans

6.2.1.1.Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

» biologische Vielfalt, Fauna und Flora

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen stellt der Standort aufgrund der Naturferne keine bedeutende Fläche dar. Es hat sich nach dem Abriss des Heizwerkes auf dem durch Bauschutt geprägten Substrat eine städtische Ruderalvegetation entwickelt, die durch Massenvorkommen von Neophyten bestimmt ist (Goldrute, Rainfarn, Robinie). Auf den längere Zeit ungenutzten Flächen kommt Aufwuchs von Robinie und Birke auf.

Für die Avifauna hat der Standort aufgrund der ständigen Störungen durch freilaufende Hunde nur eine eingeschränkte Bedeutung.

Am Standort hat sich bereits mit der Nutzung als Heizkraftwerk ein Großbaumbestand entwickelt. Es wurden 38 Großgehölze, in einem Fall 2stämmig, mit einem Stammumfang über 60 cm (geschützt gemäß Brandenburgischer Baumschutzverordnung) und unterschiedlicher Vitalität im Rahmen der durchgeführten Einzelbaumbewertung (s. Anlage) erfasst. Das Großgrün prägt gegenwärtig den Standort überwiegend randlich. Es hat sich auf dem Standort eine Eiche als bemerkenswerter Solitär entwickelt (kleinere Beschädigungen durch anthropogene Nutzungen im Stamm- und Kronenansatzbereich).

» Mensch

Die Fläche ist gegenwärtig eine innerstädtische Brache auf einem ehemaligen Industriestandort (Heizkraftwerk). Auf der Abrissfläche hat sich eine städtische Ruderalvegetation entwickelt, die sich in Abhängigkeit von der menschlichen Nutzungsintensität unterschiedlich entwickelte. Für Nutzungen, z. B. für die Erholung hat die Fläche im gegenwärtigen Zustand als Brache nur eine eingeschränkte Bedeutung. Die Ausnahme: Treffpunkt für Kinder (Baumhaus) und Jugendliche, Hundeauslauf. Die Flächen sind stark verschmutzt.

Im Umfeld des Plangebietes dominiert Wohnen und gewerbliche Nutzungen, teilweise ungenutzte bzw. als Parkplatz genutzte unbefestigte Flächen.

Störungen, die von der Fläche auf die benachbarten Flächen ausgehen, sind nicht bekannt.

» *Topografie, Boden* und Wasserhaushalt

Durch die jahrhunderte lange Nutzung als Bauland hat die Fläche für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt nur eine sehr geringe Bedeutung.

Am Standort steht kein Oberboden an, die dünne obere humushaltige Schicht ist stark mit Bauschutt und anderen Schüttgütern (Schlacke, kiesige Baustoffe) durchsetzt. Das anstehende Substrat ist im naturschutzfachlichen Sinne kein Oberboden.

Alle Bodenfunktionen sind damit überwiegend nicht bzw. nur stark eingeschränkt wirksam.

Mit dem Abriss des Heizkraftwerkes fand eine Altlastensanierung am Standort statt.

Die Grundwasserverhältnisse werden im Wesentlichen durch die Wasserführung der Oder bestimmt. Durch die den Wasserzufluss zur Oder versperrende Ufermauer/Spundwand entsteht ein Grundwasserstau und eine Fließrichtung des Grundwassers von Süd nach Nord im Bearbeitungsgebiet.

Das gegenwärtig auf dem Standort anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig, historisch wurde das Regenwasser über ein vor-

handenes Entwässerungssystem abgeleitet. Versickerungsanlagen sind wegen drückendem/korrespondierendem Grundwasser sowie wegen der möglichen Mobilisierung einer Grundwasserkontamination außerhalb des Bebauungsplangebietes nicht genehmigungsfähig.

An der Kietzer Gasse befindet sich ein Pegel zur Grundwasserbeobachtung. Dieser Pegel ist zur Beobachtung der Dynamik einer Grundwasserkontamination südlich des Bebauungsplangebietes zwingend erforderlich.

» Luft, klimatische Faktoren

Das Standortklima ist für einen innerstädtischen Standort aufgrund des hohen Grünanteils untypisch.
Mit der gegenwärtigen Grünausstattung trägt die Fläche im ansonsten relativ dicht bebauten Gebiet zur Klimaverbesserung der angrenzenden Flächen bei. Jedoch ist die Nähe der Oder als wesentlich bedeutender einzuschätzen. Die Frischluftversorgung wird hauptsächlich über das Odertal gesichert - lokale Windsysteme tragen zum intensiven Luftaustausch der angrenzenden Flächen bei.
Die Luftgüte war historisch durch Hausbrand bzw. das Heizkraftwerk belastet, gegenwärtig gehen keine Belastungen der Luftgüte vom Standort aus.

» Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Mit dem Abriss des Heizwerkes und dem Rückbau der befestigten Flächen wurden die vorhandenen Sachgüter entfernt. Kulturgüter sind als Bodendenkmal „Lebuser Vorstadt“ im gesamten Plangebiet vorhanden.

» Landschaft

Das Ortsbild wird durch den Baum- und Strauchbestand geprägt, der sich als Gehölzstreifen entlang der Schulstraße und einem Teil der Kietzer Gasse erstreckt und gegenwärtig die östliche Platzkante des Karl-Ritter-Platzes bildet. Solitärbäume prägen das Ortsbild im Quartiersinneren und prägen die Sicht von der östlichen Kietzer Gasse sowie von der Oderpromenade aus.

» Wechselbeziehung zwischen den genannten Faktoren

Die vorhandenen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind aufgrund ihrer z.T. sehr geringen Qualität zu vernachlässigen.

6.2.1.2. Prognose der weiteren Entwicklung am Standort ohne das geplante Vorhaben

In Abhängigkeit von der weiteren menschlichen Nutzung werden sich die gestörten Flächen mit einer Krautschicht nitrophilen Charakters versehen, die über einen sehr langen Zeitraum stabil ist, im Verlauf der Sukzession über ein Vorwaldstadium hin zunächst zu einem relativ stabilen Robinien-Birken-Wald entwickeln, in dem über einen sehr langen Zeitraum die Bodenentwicklung auf standortfremdem Boden (Aufschüttungen und Bauschuttbelastung) in Gang kommt. Die Krautschicht wird ihren nitrophilen Charakter über einen sehr langen Zeitraum behalten.
Auf den genutzten Flächen wird sich je nach Nutzungsintensität eine ruderale Trittrasengesellschaft entwickeln, die nitrophil geprägt sein wird.
Aufgrund des Ausgangssubstrates (Bauschutt) ist eine Entwicklung von

naturnahen Arten- und Lebensgemeinschaften über einen historisch langen Zeitraum nicht zu erwarten.

Weich- und Hartholzauen als natürliche Vegetation im Odertal werden sich aufgrund der Aufschüttungen und der vorhandenen Substrate am Standort nicht entwickeln.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung einschl. der Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.2.2.1 voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen

» Mensch

Für den Menschen entstehen im Bereich des Plangebietes keine nachteiligen Umweltauswirkungen, da die Fläche gegenwärtig als Brache lediglich sporadisch genutzt wird und nur eine geringe Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorhanden ist.
Für die Menschen im Umfeld des Plangebietes entstehen ebenfalls keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, da die Fläche im Ausgangszustand zwar als Hundeauslaufgebiet genutzt wird, sonst aber keine geordnete Nutzung erlaubte (z. B. Erholungsnutzung).
Mit der geplanten Wohnbebauung sind keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen auf die angrenzenden Flächen abzuleiten, die Zunahme des Individualverkehrs ist in einer für den städtischen Raum üblichen Dimension zu erwarten.

» Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Wie bereits weiter oben beschrieben wurden erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen nur für den Baumbestand ermittelt.
Die notwendige Fällung von 39 geschützten Bäumen (38 Bäume, ein zweistämmiger Baum) wird durch die Pflanzung von 24 kleinkronigen Bäumen im Bereich des Plangebietes und von voraussichtlich 32 großkronigen Bäumen (in Abhängigkeit von der Fällgenehmigung) im sonstigen Stadtgebiet (über Kostenerstattung) ausgeglichen.

» Schutzgüter Boden und Wasser

Aufgrund der beschriebenen geringen Wertigkeit der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt am Standort können gegenüber dem Ausgangszustand keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen festgestellt werden.
Mit der geplanten Bebauung ist demnach mit keiner Verschlechterung des vorhandenen Zustandes zu rechnen.

» Schutzgüter Klima und Luft

Mit der geplanten Bebauung wird für das Plangebiet und das Umfeld des Plangebietes keine Verschlechterung der gegenwärtigen Situation erwartet, die Frischluftversorgung der angrenzenden Flächen und im Plangebiet bleibt bestehen, die lokalen standortklimatischen Besonderheiten (Frischluftaustausch über das Odertal) können weiterhin wirken.

In Abhängigkeit vom verwendeten Heizsystem und durch die geringfügige Zunahme des Kfz-Verkehrs kann sich die Luftgüte am Standort geringfügig verändern. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes, der Lage an der Oder und der geltenden Umweltstandards ist jedoch

keine erhebliche und nachhaltige Verschlechterung der Luftqualität zu erwarten.

» Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild)

Das Ortsbild wird baulich neu mit einer für das Stadtgebiet typischen Baudichte gestaltet. Der Verlust der Großbäume ist eine erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkung, die durch die Ersatzpflanzung von Bäumen am Standort sowie an noch zu bestimmenden Orten in der Stadt ausgeglichen werden.

» Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

Sachgüter werden im Bereich des Plangebietes nicht berührt. Für das Bodendenkmal gelten die gesetzlichen Regelungen bei der Errichtung der Bauwerke.

» Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander konnte für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und den Menschen keine weiteren erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

6.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aufgrund der sehr geringen vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes im Bereich des Plangebietes werden mit der geplanten Bebauung nur für das Schutzgut Pflanzen (Baumbestand, Fällung von 39 geschützten Bäumen notwendig) erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen festgestellt, die mit den nachfolgend benannten Maßnahmen kompensiert werden sollen.

6.2.3.1 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Realisierung der Baufluchten, die zur städtebaulichen Gestaltung des innerstädtischen Quartiers dem historischen Bestand angepasst werden sollen, kann der Eingriff in den straßennahen Baumbestand nicht vermieden werden. Die Baukörper müssen zwingend im Bereich der gegenwärtigen Baumstandorte eingeordnet werden.

6.2.3.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Als Verminderungs- und Schutzmaßnahme wirkt sich die Begrünung der nicht bebaubaren Flächen und die Begrünung der Stellplätze im Bereich der Baugebiete positiv auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für alle Schutzgüter aus, weiterhin kann durch die Schaffung von Nist-, Brut- und Lebensstätten für typische urbane Arten (z. B. Mauersegler, Fledermäuse, Gebäudebrüter) die Wertigkeit des Standortes aus der Sicht des Artenschutzes erhöht werden.

6.2.3.3.Kompensationsmaßnahmen

Als Kompensationsmaßnahme ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen.
Im Plangebiet ist die Pflanzung von 24 kleinkronigen Bäumen (Wuchshöhe bis 12 m, Stammumfang zur Pflanzzeit 16 bis 18 cm) zeichnerisch festgesetzt.

Gem. den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde und des MLUR („Kompensation von Baumverlusten“, Potsdam 2003) wurde für die Fällung der 39 Bäume ein gegenwärtig kalkulierbarer Ausgleichsbedarf im Umfang von 48 Stk. großkronigen Bäumen mit einem Stammumfang von 16-18 cm ermittelt, der tatsächliche Ausgleichsbedarf ergibt sich aus der Fällgenehmigung.
Die Pflanzung von kleinkronigen Bäumen wird mit dem Faktor 1,5 bewertet, so dass die vorgesehene Pflanzung von 24 kleinkronigen Bäumen etwa 16 großkronigen Bäumen entspricht.

Für die am Standort nicht ausgleichbaren Baumpflanzungen werden auf der Grundlage der §§ 135 a-c BauGB über die in der Stadt vorhandene „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 22. Juni 2004“ die Kosten für die verbleibenden 32 Stk. großkronigen Bäume auf den Erschließungsträger umgelegt und im städtebaulichen Vertrag entsprechend eingestellt.

6.2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.2.4.1 Standortalternativen und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Aufgrund der sehr geringen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der stark eingeschränkten Wirkung der Schutzgüter des Naturhaushaltes stellt der Standort aus der Sicht der Umweltbelange im Vergleich mit alternativen mit neu zu entwickelnden Standorten in Stadtrandlage oder im Umland ein optimales Entwicklungsgebiet dar.

Mit der vorrangigen Entwicklung des innerstädtischen Standortes können so andere, hochwertigere Standorte (z. B. landwirtschaftliche Flächen in Stadtrandlage) geschont werden, womit sich die Auswahl der Fläche insbesondere begründet.

6.2.4.2.Alternative Nutzungskonzepte und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der historischen Nutzung als Baugebiet ergibt sich im Ergebnis vorliegender kommunaler Planungen die Wohnnutzung als optimale Nutzung am Standort. Dies ist auch im Hinblick auf die Minimierung der Umweltauswirkungen von Bedeutung, da mit Nutzung bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes geringwertiger Flächen entsprechend höherwertige Flächen (z. B. im Stadtrandbereich) geschont werden können.

6.3. zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wird auf fehlende örtliche Messungen und damit die Möglichkeit zur Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle hingewiesen (insbesondere betreffs Boden, Wasserhaushalt, Standortklima, Tiere und Pflanzen, Luftqualität, Lärm, sonstige Emissionen). Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden von den im Umweltbericht verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.
Datengrundlage für die oben dargestellten Inhalten bildeten allgemein verfügbare Informationen (vorhandenes Kartenmaterial, vorliegende Gut-

achten, Informationen der Umweltbehörde, Biotoptypenkartierung, Sichtkontrollen), aus denen hinreichend genau die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf der Basis des allgemeinen Kenntnisstandes bestimmt werden konnten.

6.3.2. geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Aufgrund der geringen zu erwartenden Umweltauswirkungen und der Verpflichtung zur Durchsetzung von geltendem Umweltrecht bei der Bebauung und Nutzung im Bereich des Standortes sind keine Maßnahmen zur Überwachung der zu erwartenden Auswirkungen notwendig.
Für die Sicherung der Kompensation ist die Kontrolle der Durchführung von Pflanzung und Pflege der Bäume, die im Zusammenhang mit dem Kompensaionserfordernis zu pflanzen sind, notwendig.

6.3.3. allgemein verständliche, nichttechnische Zusammenfassung

Mit dem Vorhaben wird auf einer ehemals bebauten, innerstädtischen Fläche, die gegenwärtig nach Abbruch eines Heizwerkes brach liegt, eine Wohnbebauung möglich. Aufgrund der geringen vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der innerstädtischen Lage können damit keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert werden.
Lediglich die Fällung des sich im Bestand des Heizwerkes randlich des Plangebietes entwickelten Baumbestandes sind Eingriffe durch Baumfällungen notwendig, die wie folgt kompensiert werden können.

Fällung von 38 Bäumen, davon ein Baum 2stämmig (= 39 Fällungen):

– Pflanzung von 24 kleinkronigen Bäumen im Bereich des Plangebietes (entspricht ca. 16 großkronigen Bäumen),

– Pflanzung von voraussichtlich 32 großkronigen Bäumen im sonstigen Stadtgebiet (über Kostenerstattung nach §§ 135 a-c BauGB den Grundstücken zugeordnet).

Weitere erhebliche und nachhaltige Umweltauswirkungen wurden aufgrund der geringen Wertigkeit der Fläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufgrund der Vorbelastungen nicht festgestellt.

» Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die mit den Baumfällungen verursachten erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen können nach Anwendung landeseinheitlicher Vorschriften vollständig kompensiert werden (teilweise im Plangebiet, teilweise im sonstigen Stadtgebiet).
Demnach verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen nach Realisierung des Vorhabens.

7. Bebauungsplanänderungsverfahren

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt. Damit kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie auf eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.
Durch die Planänderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz unterliegt und es bestehen keine Anhalts-

punkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

8. Beteiligungen

8.1.Satzung vom 26.02.2008 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Vorfeld des ersten Satzungsbeschlusses wurde als Bürgerversammlung am 04.10.2005 im Stadthaus Frankfurt (Oder) durchgeführt.
Mit dem durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2006 beschlossenen Entwurf wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Der Entwurf zum Bebauungsplan lag in der Zeit vom 01.02.2007 bis 02.03.2007 öffentlich aus.
Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten nicht

Nach der öffentlichen Beteiligung wurde der BP durch eine Zuordnungsfestsetzung ergänzt. Auf Grund des eng begrenzten inhaltlichen Rahmens der Änderung und der betroffenen Grundstückseigentümer (nur ein kleiner Grundstücksanteil des gesamten Geltungsbereiches befindet sich in privatem Eigentum) erfolgte die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit in Form einer schriftlichen Beteiligung der Grundstückseigentümer. Diesen wurde mit Schreiben vom 13.09.2007 die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben. Ein Grundstückseigentümer stimmte der Festsetzung zu, von den weiteren Eigentümern wurde keine Stellungnahme abgegeben. Eigentümerin der sonstigen betroffenen Flurstücke war zu diesem Zeitpunkt die Stadt selbst.

8.2.. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 16.01.2007 um Abgabe einer Stellungnahme zur Entwurfsfassung vom Dezember 2006 gebeten worden.

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR regt zum Ausgleich des Wegfalls von Nist-, Brut- und Lebensstätten die Anbringung von Quartierhilfen für Fledermäuse und Vögel an den Außenfassaden bzw. Dachbereichen an. Unter Punkt 5.2 ist ein entsprechender Hinweis als Empfehlung für das Anbringen entsprechender Nisthilfen erfolgt.

Durch Ver- und Entsorgungsunternehmen sind zum großen Teil ergänzende Hinweise zu ihrem Leitungsbestand und dessen Entwicklung im Zusammenhang mit der möglichen städtebaulichen Entwicklung des Standortes gegeben worden. Des Weiteren wurden durch die Unternehmen vor allem Hinweise für die Phase der Bauausführung gegeben. Unter Punkt 7 „Maßnahmen zur Planverwirklichung“ sind dahingehend Ergänzungen und Hinweise erfolgt. Eine Änderung des Planes erfolgte nicht.

Durch die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) wurden allgemeine Hinweise zur Bebauung im Bereich der Bundeswasserstraße „Oder“ gegeben. Hierzu sind in weiterführenden Planungen gesonderte Abstimmungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde zu führen.

Aus der Beteiligung der TÖB entstanden keine Planänderungen, lediglich Ergänzungen in der Begründung sowie die Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises und die Ergänzung eines Hinweises in den textlichen Festsetzungen.
Eine Beteiligung von Behörden auf Grund der erfolgten Ergänzung des BP nach der Entwurfsauslage durch eine Zuordnungsfestsetzung erfolgte

nicht. Die berührten öffentlichen Belange des Städtebaus und als Straßenbaulastträger vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) selbst.

Nach Satzungsbeschluss wurden die Behörden über die Bekanntmachung im Amtsblatt und die Inkraftsetzung der Satzung am 27.02.2008 informiert.

8.3. .Änderung Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauBG

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit für die 1. Änderung erfolgte nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 22.10.2008 durch öffentliche Auslegung vom 30.10.-01.12.2008. Den Bürgern wurde in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Eine Behördenbeteiligung war nicht erforderlich da durch die Änderungen keine Zuständigkeiten außerhalb der Stadtverwaltung berührt sind.

9. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die verkehrliche und stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gegeben. Die vorhandenen Straßen, Wege- und Leitungsnetze werden teilweise neu verlegt oder erneuert.

Zur Sicherung der Regenwasserverbringung wird von der Kietzer Gasse beginnend über die Mühlengasse bis hin zur Anbindung Oderpromenade im Zusammenhang mit den geplanten Straßenbaumaßnahmen erfolgt die Verlegung einer Regenwasserleitung. Am Anbindepunkt an der Oderpromenade sind zur Entsorgung des Regenwassers im Falle der Schließung der Rückschlagklappen an der Oderpromenade Schächte mit 2 elektronisch gesteuerten Pumpen erforderlich.
Im südöstlichen Plangebiet befindet sich ein Pegel zur Grundwasserbeobachtung. Eine Umverlegung erfolgt vor Baubeginn.

Das in der Kietzer Gasse, nördlich der Ausfahrt Mühlengasse vorhandene Schmutzwasserpumpwerk einschließlich Stromversorgungs- und Schaltschränke muss weiterhin bestehen bleiben und ist in die Neugestaltung einzubeziehen. Eine Umverlegung des Pumpwerkes ist nicht möglich. Die Stromversorgungs- und Schaltschränke können gegebenenfalls umverlegt werden.
Durch **die FWA** wird darauf hingewiesen, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 in einem Abstand von mind. 2,50 m möglich sind. Wobei einem geringeren Pflanzabstand nur zugestimmt wird, wenn Schutzmaßnahmen im Wurzelbereich vorgesehen sind. Diese sind der FWA mbH gesondert vorzustellen.

Der im südöstlichen Plangebiet befindliche Pegel zur Grundwasserbeobachtung wird vor Baubeginn umverlegt.

Parallel zu der Bundeswasserstraße „Oder“ können Informationskabel der Wasserstraßenverwaltung verlaufen bzw. geplant sein, die beachtet werden müssen
Die genaue Lage dieser Kabel ist bei der Nachrichtenabteilung des **Wasser- und Schifffahrtsamtes** Berlin, Mehringdamm 129 in 10965 Berlin, in Erfahrung zu bringen
Des Weiteren wurden aus der Sicht des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde ergänzende Hinweise gegeben, die bei weiteren Planungen zu beachten sind. Dabei dürfen die der WSV verfassungsrechtlichen und durch das WaStrG konkretisierten Aufgaben nicht eingeschränkt werden

(dabei ist zu beachten, dass sich die hoheitlichen Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) nicht nur auf das Gewässerbett ihrer Bundeswasserstraßen samt ihren Ufern und Betriebswegen erstrecken, sondern darüber hinaus auch den für eine ordnungsgemäße Unterhaltung nach § 7 ff WaStrG erforderlichen Uferstreifen erfassen). Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen an der östlichen Grundstücksgrenze sind gesonderte Abstimmungen mit dem WSA hinsichtlich der Lage und der Berücksichtigung der Sicherungsanker für die Standsicherheit der vorhandenen Spundwand (Hochwasserschutz) zu treffen.
Abgrabungen im Bereich von 1,50 m zur oderseitigen B-Plangrenze sind nicht zulässig.

Zur **telekommunikationstechnischen Versorgung** der neu zu errichtenden Gebäude durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Anlauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.
Es ist erforderlich, dass vor der Bauausführung Informationen zur Lage vorhandener Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim PTI 21, eingeholt werden.
Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

Die EWE Netz GmbH machte in ihrer Stellungnahme darauf aufmerksam, dass die erforderliche Umlegungen von Erdgasleitungen der EWE Netz GmbH vom Vorhabenträger rechtzeitig zu beantragen und für ihn kostenpflichtig sind. Die nachfolgend arbeitenden Baufirmen müssen sich über die neuverlegten Leitungen bei der EWE Netz GmbH informieren

Durch die **Stadtwerke Bereich Netzbetrieb Strom** wurden zur Beachtung bei der Objektplanung und –realisierung nachfolgende Hinweise gegeben:
Die Leitungsanlagen haben eine Lagertiefe von ca. 0,6 m bis 1,6 m, sind nicht massiv zu überbauen und die Kabeltrassen nicht zu bepflanzen. Erdaufschüttungen und Erdabtragungen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht zulässig. In der Nähe der Kabel sind nur Handschachtungen und Suchschachtungen gestattet. Die elektronische Erschließung könnte ab der vorhandenen Trafostation „Am Graben“ erfolgen. Die Leitungsrechte und der Bestandsschutz der Anlagen der Stadtwerke sind zu gewährleisten einschl. der Zufahrt zur Trafostation. Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung einer Schachterlaubnis erforderlich.

Die Umsetzung der Planungsziele, insbesondere zur Realisierung der Infrastrukturmaßnahmen, ist durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln im südlich angrenzenden Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ möglich. Mit der Einbeziehung des Plangebietes in das von der Stadt ausgewiesene Vorranggebiet für innerstädtisches Wohnen wird die Vermarktung und angestrebte Eigentumsbildung unterstützt. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Planungsziele in einem überschaubaren Zeitraum von etwa 10 Jahren erreicht werden können.

Als Aufwertungsmaßnahme im Rahmen des Stadtumbaus wurde die

Oderpromenade, als Verbindung zwischen Stadt und Fluss grundlegend umgestaltet. Insofern wird durch die Bündelung von Förderinstrumenten nachhaltig die Stadtentwicklung positiv beeinflusst.
Eigentumsbildung ist ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung demografischer Strukturen in den Kommunen. Die Stadt ist der soziale und kulturelle Kristallisationspunkt. Ein funktionierendes Gemeinwesen setzt bürgerschaftliches Engagement voraus, dieses erwächst jedoch nur stabil aus einer tiefen Bindung zwischen Bürger und Kommune. Das Wohneigentum ist dafür eine tragende Säule.
Die Reaktivierung von Stadtflächen in zentraler Lage unterstützt die Konzentration auf den Kern der demografisch bedingt schrumpfenden Stadt.
Das Wohnen an der Flusslandschaft, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum, gehört in Frankfurt(Oder) zu den herausgehobenen Wohnlagen mit großem Nachfragepotenzial. Das hat der Standort am Leopoldufer unter Beweis gestellt. Die Nutzung dieses Potenzials stärkt das Stadtzentrum deutlich.
Differenzierte Wohnungsangebote von der Eigentumswohnung für 2-3 Personenhaushalte und barrierefreies Wohnen mit Betreuungsangebot für 1-2 Personenhaushalte können unterschiedlichen Altersgruppen gerecht werden.
Die Zukunftsfähigkeit des Bauens ist unmittelbar mit den energiesparenden Ansätzen und Angeboten verbunden. Das Wohnquartier soll hier, auch durch die Nutzung alternativer Energien und das Angebot des Passivhausstandards, zukunftsfähig errichtet werden.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes, einschließlich der 1. Änderung, 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.

Dagegen werden wesentliche Verbesserungen der städtebaulichen Struktur und der funktionellen Ausstattung dieses Teils des Stadtzentrums ermöglicht und günstige Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von baulichen Investitionen geschaffen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der historischen Nutzung als Baugebiet stellt die Wohnnutzung die optimale Nutzung des Standortes, auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen dar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein untergenutztes und brachliegendes Areal als Stadtraum reaktiviert und damit ein wesentlicher Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Darüber hinaus wird die Versorgung mit innenstadtnahem, qualitätvollem Wohnraum verbessert.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Planänderungsverfahren das Scheitern des Bebauungsplanes verhindert wird und die grundlegenden Ziele der Gemeinde für dieses Plangebiet gesichert werden können.

11. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die bisherige Kostenschätzung.

Innerhalb des Plangebietes wird die Planstraße 1 als innere Erschließungsstraße neu gebaut werden. Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Erschließungsmaßnahme erfolgt durch einen Vorhabenträger.

Die Kietzer Gasse liegt zur Hälfte (südliche Teil) im Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ und wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (für den Bereich Kietzer Gasse, Mühlengasse bis „Am Graben“) mit Mitteln der Städtebauförderung saniert.

Die Schulstraße und Ziegelstraße bestehen bereits als Erschließungsstraßen und sind gegenwärtig für eine allgemeine Erschließung ausreichend. In Abhängigkeit von der Gesamtentwicklung des Quartiers sollte jedoch zu einem späteren Zeitpunkt ein grundhafter Ausbau dieser Straßen erfolgen.
Die entsprechenden Kosten werden auf ca. 402.000€ geschätzt. Der Finanzbedarf ist in der gegenwärtigen Haushaltsplanung bis 2011 noch nicht enthalten. Entsprechende Mittel werden erst in Abhängigkeit der Gesamtentwicklung des Gebietes in die Haushaltsplanung eingestellt.

Für die Unterhaltung der das Quartier umgebenen Straßen werden nach Abschluss der gesamten Baumaßnahmen pro Jahr geschätzte Kosten in Höhe von 4.600 € erforderlich.
Hinsichtlich der Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers für den gesamten Bereich Schulstraße, „Am Graben/ Mühlengasse bis zur Ziegelstraße erfolgt die Neuverlegung einer Regnwasserleitung im Bereich der Kietzer Gasse, Mühlengasse, „Am Graben“.

Für die Erneuerung der Wasserleitungen im Bereich Schulstraße/ Ziegelstraße wird ein geschätzter Kostenaufwand von ca.69.000€ erwartet.

Die Kosten für den Schutz oder die Umverlegung bestehender stadttechnischer Medien bei der Realisierung von Hochbau-, Tiefbau- oder Freiflächenmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

Im Bereich des 1. Bauabschnittes befindet sich ein Pegel zur Grundwasserbeobachtung, der durch die Stadt umverlegt wird.

Durch Grundstücksverkäufe der Stadt entstehen der Stadt Einnahmen, für die bei einer möglichen gesamten Entwicklung des Quartiers Grundstücks-Verkaufserlöse von ca. 783.000,00 € erwartet werden. Für den 1. Bauabschnitt ist vorerst eine Teilsumme von ca. 311.000,00 € anzusetzen.
Durch die Einnahmen können die Aufwendungen für erforderliche Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. die Sanierung der verkehrstechnischen Erschließung gedeckt werden.

Kostenschätzung

Lfd. Nr.	Maßnahme	Ansatz	Kosten-schätzung in €	Bemerkung
1	**Neubau betroffener Leitungssysteme**			
1.1	Neuverlegung der Regen-wasserleitung im Bereich Kietzer Gasse, Mühlengasse bis „Am Graben“		66.000 davon ca. 30.000 € im Plangebiet	die Errichtung und Betreibung des erforderlichen Regen-wasserpumpwerkes im Be-reich der Oderpromenade erfolgt durch die FWA
1.2	Erneuerung Wasserleitungen im Bereich Schulstraße / Ziegel-straße	300,00€ / lfdm 230m	69.000	
2	**Straßen und Wegebau im Zusammenhang mit der Neustrukturierung ohne Versorgungs-leitungen**			
2.1	die Sanierung der Kietzer Gas-se einschließlich Neubau des verkehrsberuhigten Bereiches zwischen Kietzer Gasse und Oderpromenade	120€/ m² 815 m²	97.800	Finanzierung der Regen-wasserentsorgung gesondert unter Punkt 1.1 erfasst
2.2	die Sanierung der Schulstraße*	150,00 €/ m² 1.620 m²	243.000	einschließlich erforderlicher Regenwasserentsorgung
2.3	Die Sanierung der Ziegelstraße*	150,00 €/ m² 1.060 m²	159.000	einschließlich erforderlicher Regenwasserentsorgung
2.5	Neubau Planstraße 1	Realisierung durch den Vor-habenträger		Danach Unterhaltungskosten
3	**Sonstige Maßnahmen**			
3.1	Umverlegung Pegel zur Grund-wasserbeobachtung im süd-östlichen Geltungsbereich des BP		5.000	Umverlegung durch die Stadt Frankfurt (Oder)

*Über den Sanierungsgrad und –zeitpunkt entscheidet der Straßenbaulastträger im Rahmen seiner Zuständigkeit.