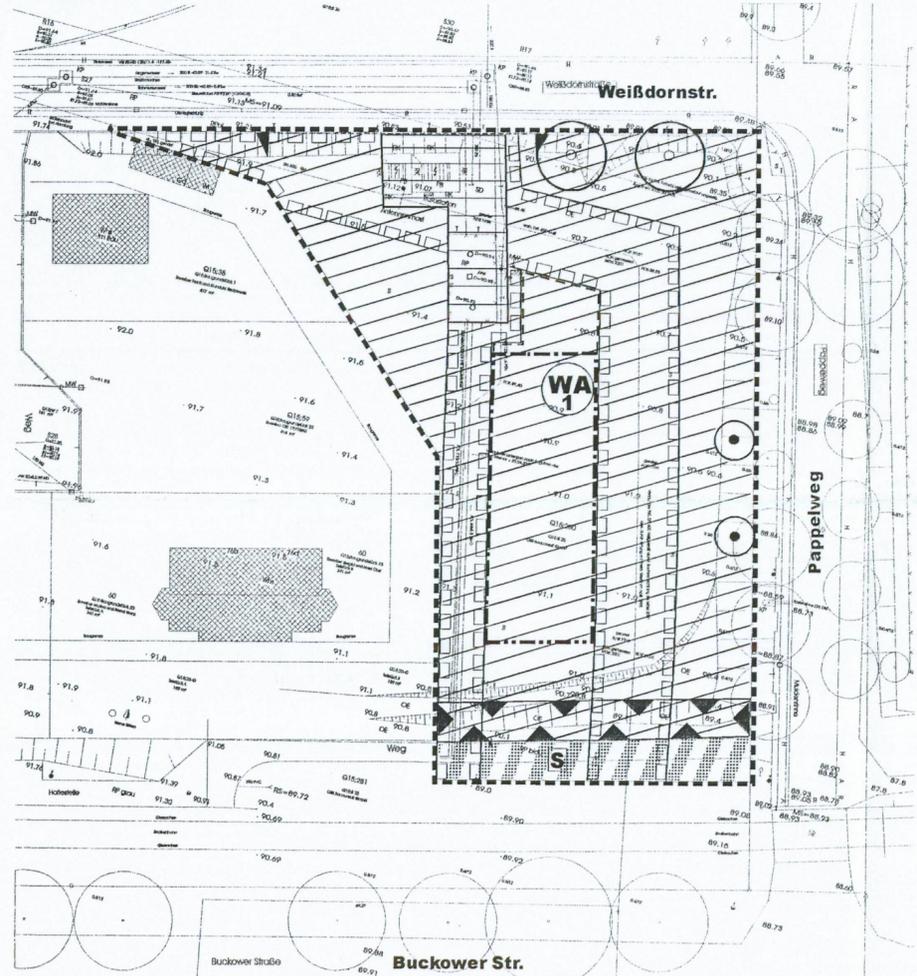


Planzeichnung



M 1: 500

Planzeichenerklärung

- Geltungsbereich der 1. Änderung (§9 (7) BauGB)
- Allgemeines Wohngebiet WA 1 (§ 4 BauNVO)
- Baulinie (§23 BauNVO)
- Baugrenze (§23 BauNVO)
- Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen (§12 und 14 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Straßenbahn mit Haltestelle (§9 (1) Pkt. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich (§9 (1) Pkt. 11 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen Abwasser, Wasser, Elektrizität Rundfunk/ TV (§ 9 (1) Pkt. 12 BauGB)
- Bindung für die Pflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Pkt. 25 BauGB)
- Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Pkt. 25 BauGB)
- Fläche mit Leitungsrechten zugunsten des Versorgungsträgers Wasserver-, Abwasserentsorgung (§ 9 (1) Pkt. 21 BauGB)
- Fläche für Schutzpflanzungen (§ 9 (1) Pkt. 23 BauGB)

Textfestsetzungen:

1. Für den Bereich der 1. Planänderung gelten die Festsetzungen der Plandarstellung zum Bebauungsplan BP- 09- 003 "Gartenstadt Buckower Str./ Nuhnenstr." mit folgenden Änderungen:
 - Pkt. 5 Garagen und Carports sind im Geltungsbereich der Änderung nur innerhalb der Baufläche und der dafür gesondert ausgewiesenen Fläche zulässig (§14 (6) BauNVO).
 - Pkt. 6 Die Festsetzungen gelten für den Geltungsbereich der 1. Planänderung nicht
 - Pkt. 10.3 Die Festsetzung "Je Baugrundstück ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten" gilt für den Geltungsbereich der 1. Planänderung nicht.

2. Innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten sind Baumpflanzungen unzulässig. (§ 9 (1) Pkt. 21 BauGB)

Hinweis: Auf das zeitweise Auftreten von Gerüchen und Geräuschen auf den unmittelbar an das Abwasserpumpwerk grenzenden Wohnbauflächen der 1. Planänderung wird hingewiesen. Veränderungen des Höhenniveaus innerhalb der Flächen mit Leitungsrechten bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers.

Verfahrensvermerke für die 1. Änderung zum Bebauungsplan BP- 09-003 "Gartenstadt Buckower Straße/ Nuhnenstraße:

1. Die von der 1. Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.12.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.12.2001 den Entwurf zur 1. Planänderung mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf der 1. Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 03.01.2002 bis zum 04.02.2002 während der Bürgersprechzeiten nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 19.12.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

4. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 28.05.2002



Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06.05.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

6. Die 1. Planänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 06.05.2002 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S. 137) i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art 1 der Kommunalverfassung vom 5.10.1993, GBl. I S. 398, geändert durch Gesetz vom 30.06.1994, GBl. I S. 230) und § 89 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO vom 01.06.1994 GVBl. I S. 126 in der seit dem 01.01.1998 geltenden Fassung, GVBl. I S. 124) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

7. Der textliche und zeichnerische Inhalt der 1. Planänderung stimmt mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 06.05.2002 überein. Es wird bestätigt, daß das Verfahren nach den §§ 1-12, 246 a Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt. In die Planzeichnung der Bebauungsplansatzung vom 25.11.1998 erfolgt ein Eintrag über den Änderungssachverhalt mit Kennzeichnung der von der Änderung betroffenen Fläche.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

Der Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

8. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 23.05.02 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht 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, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am 23.05.02 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2002



Der Oberbürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141; zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Gesetz über Naturschutz und Landespflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 12. März 1987 BGBl. I S. 889 zuletzt geändert am 26. August 1998, BGBl. I S. 2481 in der Fassung vom 21. September 1998, BGBl. I S. 2994)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208) zuletzt geändert am 18. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 25. März 1998 GVBl. I S. 82)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 3. Mai 2000, BGBl. I S. 632)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999/ 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 geändert durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 01.02.2001/ 31.05.2001, bekannt gemacht am 27.06.2001.

Bebauungsplan BP - 09- 003, "Gartenstadt Buckower Straße/ Nuhnenstraße" Stadt Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan BP - 09 - 003



1. Änderung zum Bebauungsplan BP- 09-003 "Gartenstadt Buckower Str./ Nuhnenstr."

Stadt Frankfurt (Oder)

Stand 07.03.02

AG: Stadt Frankfurt (Oder) Dezernat II Amt 61 Goepelstr. 38 12234 Frankfurt (Oder)

AN: Büro für Stadt- und Dorfplanung
Dipl.-Ing. J. Reinhardt Lindenstr. 5 15230 Frankfurt (Oder)

1. Begründung zur 1. Planänderung

1. Änderungserfordernis

Die zur Planänderung vorgesehene Fläche umfaßt vollständig die im Plan dargestellte öffentliche Grünfläche E, Flurstück 280.

Die Fläche war im B- Plan zur Bewirtschaftung des Regenwassers von den öffentlichen Flächen vorgesehen und sollte durch Pflanzbindungen gleichzeitig eine naturnahe Gestaltung erhalten.

Ein Erfordernis diese Fläche zur Regenwasserabführung zu nutzen stellte sich mit vollzogener Planrealisierung als nicht mehr notwendig heraus. Die Notwendigkeit einer anderweitigen öffentlichen Nutzung besteht ebenfalls nicht.

Wegen der entfallenen Nutzung und im Sinne einer rationellen Nutzung erschlossener Flächen erfolgt eine Zuordnung zum Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes.

Das Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht bei der Größenordnung der neu entstehenden Bauflächen nicht.

2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch vorhandenen Nutzungszwänge der Fläche bestimmt:

- Errichtung von Erschließungsanlagen im Rahmen der Planrealisierung
- vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen

Aus den daraus resultierenden notwendigen Festsetzungen von Flächen für Versorgungsanlagen und Belastungen mit Leitungsrechten ergibt sich eine eingeschränkte Baufläche für den Änderungsbereich.

Die gegenwärtig städtebaulich unbefriedigende Situation im Eingangsbereich des Wohngebietes kann durch Abrundung und Verdichtung der etwas willkürlich endenden Bebauung des angrenzenden WA2 eine Aufwertung erfahren.

3. Begründung der Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die mit der Änderung beabsichtigten Bauflächen für eine Wohnbebauung werden als WA 1 dargestellt. Damit wird der mehrheitlich realisierten Nutzung der benachbarten Bauflächen sowie den gegebenen Nutzungseinschränkungen der Änderungsfläche entsprochen.

Innerhalb des Änderungsbereichs gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Ausgenommen wird die Festsetzung „Pkt. 6 Zulässigkeit von Nebenanlagen. Wegen der im Verhältnis zur Größe des Grundstücks für die Hauptnutzung eingeschränkten Fläche sollen im Interesse einer angemessenen Nutzbarkeit Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

Die Zulässigkeit von Garagen und Carports außerhalb der Bauflächen soll jedoch ausgeschlossen werden. Damit soll einer möglichen städtebaulichen Dominanz solcher baulicher Anlagen im Eingangsbereich des Wohngebietes entgegengewirkt werden.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fläche wird in ihrer Darstellung entsprechend dem Erfordernis der Wegeführung gegenüber der ursprünglichen Plandarstellung zur Straßenbahnhaltestelle erweitert.

Die Zufahrt zu den Grundstücken soll aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz vorhandener Baumschubstanz ausschließlich von der Weißdornstraße erfolgen. Aus diesem Grund wird ein Bereich für Einfahrten festgelegt.

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Plandarstellung wird entsprechend realisierter Ver- und Entsorgungsanlagen (Abwasserpumpwerk, Trafostation, Empfangsanlage für Rundfunk/TV) in Abgrenzung zur Wohnbaufläche gesondert dargestellt.

Mit Leitungsrechten belastete Flächen

Innerhalb des Planänderungsgebietes verlaufende Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch Leitungsrechte zugunsten der FWA gesichert. Die Bemessung der Flächen mit Leitungsrechten erfolgt entsprechend DIN 19630 10.3 Bemessung von Arbeits- und Schutzstreifen:

bis DN 150	4,0 m Schutzstreifenbreite
über DN 400 bis DN 600	8,0 m

Auf der Südseite des Pumpwerkes wurden die Leitungsrechte entgegen dem Leitungsbestand zugunsten einer vergrößerten Baufläche festgesetzt. Als Voraussetzung dazu wurde mit dem Versorgungsträger eine Leitungsumverlegung im betroffenen Abschnitt vereinbart.

Festsetzungen über zulässige Nutzungen innerhalb der Flächen werden im Bebauungsplan getroffen. Zulässige Nutzungen sind zwischen den Betroffenen außerhalb des Planes zu regeln (dingliche Sicherung). Insbesondere betrifft dies Pflanzungen und ortsfeste Einbauten.

Fläche für Schutzpflanzungen

Die Darstellung einer Fläche für Anpflanzungen wurde entlang der neu dargestellten Bauflächen analog der angrenzenden Plandarstellung fortgeführt.

Bindung für den Erhalt von Bäumen

Für 2 vorhandene Bäume im Änderungsbereich, die sich nicht in Konflikt mit anderen Nutzungen befinden wurde eine Bindung für den Baumerhalt in der Planänderung festgesetzt.

Bindung für das Anpflanzen von Bäumen

Aus städtebaulichen Gründen werden 2 großkronige Laubbäume an der Zufahrtsstraße mit Standortbindung festgesetzt. Damit soll eine gestalterische Verbesserung der Eingangssituation erreicht werden.

4. Immissionen

Die neu ausgewiesene Wohnbaufläche grenzt unmittelbar an ein Grundstück an, auf dem sich das Schmutzwasserhauptpumpwerk (Unterflurpumpwerk) des B- Plangebietes befindet.

Abstandsforderungen zu solchen Anlagen sind nicht bekannt.

Vergleich zu ähnlich genutzten Anlagen: Die BbgBO § 45 (7) fordert für Kleinkläranlagen und Gruben einen Mindestabstand zu Öffnungen von Aufenthaltsräumen von 5 m und zur Nachbargrenze von 2 m. im vorliegenden Fall betragen die Abstände des Verschlußdeckels des Pumpwerkes 7 m zur möglichen nächstgelegenen Bebauung und 3 m zur Grundstücksgrenze.

Gerüche

Durch Verdrängung entweicht beim Zulauf von Abwasser in den Pumpenschacht Abluft aus der Lüftungsöffnung der Abdeckung. Wegen der relativ kurzen Verweil-

zeiten des Abwassers aus einem begrenztem Einzugsgebiet (frisches Abwasser) sind unzumutbare Belästigungen bei störfreiem Betrieb (Anlage ist mit Doppelpumpen ausgestattet) und ordnungsgemäßer Wartung nicht zu erwarten. Ein Zwischenpumpwerk im gleichen Gebiet befindet sich unmittelbar zwischen der Wohnbebauung

Lärm

Für die neu dargestellte Baufläche ist wegen seiner Lage im Baugebiet und zu angrenzenden Verkehrsflächen, sowie wegen der topographischen Lage im Stadtgebiet eine gewisse Vorbelastung insbesondere durch Lärm gegeben. Aus dem Betrieb des Pumpwerkes sind wesentliche Störungen der Wohnruhe über das vorhandene Maß der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Festsetzungen insbesondere zur Lage von Schlafräumen werden nicht getroffen, da die zwangsweise Orientierung eine Ausrichtung zu anderen Lärmquellen (u.a. Straßenbahn) zur Folge hat.

Mit einem zeitweisen Auftreten von Gerüchen und Geräuschen aus dem Pumpwerksbetrieb ist zu rechnen. Mit Darstellung dieser Situation wird der zukünftige Eigentümer des Grundstücks darauf hingewiesen, seine Grundstücksnutzung und Gebäudeplanung auf den gegebenen Sachverhalt auszurichten.

Die Bauflächen für die Hauptnutzung werden gegenüber dem ursprünglichen Entwurf in südliche Richtung zurückgenommen, um einen deutlichen Abstand zur Lärmquelle zu erreichen.

5. Flächenbilanz der Änderung

Änderungsfläche:	2413 m ²
davon WA 1	2141 m ²
davon Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung	112 m ²
davon Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserableitung	160 m ²

6. Grünordnung

Ein gesonderter Grünordnungsplan zur Änderung des B- Planes wird nicht aufgestellt.

Gemäß BbgNatschG § 7, Abs.1 Satz 2 werden die erforderlichen Maßnahmen in der Planänderung entsprechend nachfolgender Begründung dargestellt.

Der Bereich der Planänderung umfaßt die in der ursprünglichen Planfassung dargestellte öffentliche Grünfläche E vollständig.

Diese wurde im Zuge der Planrealisierung zugunsten der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung **S** bereits reduziert.

Aus der Planänderung ergibt sich der Verlust der auf der Fläche vorgesehenen Pflanzmaßnahmen und der durch die beabsichtigte Bebauung zusätzlich zu bewertende Eingriff in die Schutzgüter.

Die entgangenen Pflanzmaßnahmen sollen ersetzt werden.

Der zusätzliche Eingriff wird ausschließlich in seiner Auswirkung auf das Schutzgut Boden betrachtet. Die Auswirkungen auf übrige Schutzgüter werden unter Verweis auf die Darstellungen des Landschaftsplanes und die geringe Größe der Fläche als untergeordnet bzw. nicht relevant eingestuft.

Damit ergibt sich folgendes Erfordernis an Kompensationsmaßnahmen:

Ersatz für entgangene Pflanzmaßnahmen:

lt. B- Plan 10.7 Textfestsetzungen: je 200 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum
20 % der Grundfläche bodendeckend mit Sträuchern bepflanzen

Flächengröße: 2301 m²

(Ursprüngliche Fläche abzügl. erw.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)

11 Stück großkronige Laubbäume

460 m² bodendeckende Strauchpflanzung

Kompensation des zusätzlichen Eingriffs in das Schutzgut Boden

zusätzliche Fläche WA 1 2141 m²

davon versiegelbare Fläche

bei GRZ 0,25 und zul. Überschreitung von 30 % **696 m²**

Als Ersatz für die auf den versiegelten Flächen

verloren gegangenen Bodenfunktionen

werden angesetzt: 1 großkroniger Laubbaum je 50 m²

versiegelter Fläche

14 Bäume

Gemäß Festsetzungen zur Grünordnung werden realisiert

Pkt. 10.3 Private Gartenflächen

20 % der nicht überbaubaren Fläche sind mit

Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

nicht überbaubare Fläche

2141 m² - 696 m² = 1445 m² x 0,2 = 289 m²

abzüglich Vorgartenfläche und Schutzpflanzung

verbleiben

**115 m² Baum- und
Strauchpflanzungen**

Je Baugrundstück ist ein einheimischer

hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Die Festsetzung wird für den Änderungsbereich

in dieser Form nicht übernommen. Statt dessen erfolgt

eine Pflanzbindung von 2 großkronigen Bäumen an der

Zufahrtsstraße auf dem privaten Grundstück.

2 großkronige Bäume

Pkt. 10.4 Bepflanzung der Vorgartenflächen

an der vorderen Grundstücksgrenze Heckenpflanzung

mit 3-5 Sträuchern je lfdm. abzüglich der Zufahrt

48m x 1,0 m =

48 m² Heckenpflanzung

Pkt. 10.6 Schutzpflanzungen

je 100 m² ist ein großkroniger Laubbaum mit einem

Stammumfang von min. 16 – 18 cm zu pflanzen

je m² ist ein Deckstrauch zu pflanzen

ergibt für 126 m² Schutzpflanzung

1 großkroniger Baum

126 m² Strauchpflanzung

Bilanz

	Grünordn. Maßnahmen			im Bereich der Planänderung lt. Planfestsetzung	Realisierung außerhalb des Änderungsbereichs
	entgangene Pflanzungen	Ersatzpfl. für Eingriff	Summe		
Strauchpflanzungen m ²	460	-	460	289	171 bzw. 3 Bäume
Baumpflanzungen Stck.	11	14	25	3	22

Im Ergebnis der Bilanz sollen 25 Bäume auf dem Hauptfriedhof der Stadt Frankfurt (Oder) auf nachfolgend genannten Flurstücken gepflanzt werden:

Flur 68, Flurstück 1 und 3/6 (teilweise)

Flur 69, Flurstücke 75 und 76/ 2 (teilweise)

Flur 70, Flurstücke 15, 46, 53, und 54

Flur 152, Flurstücke 29 und 184 (teilweise)