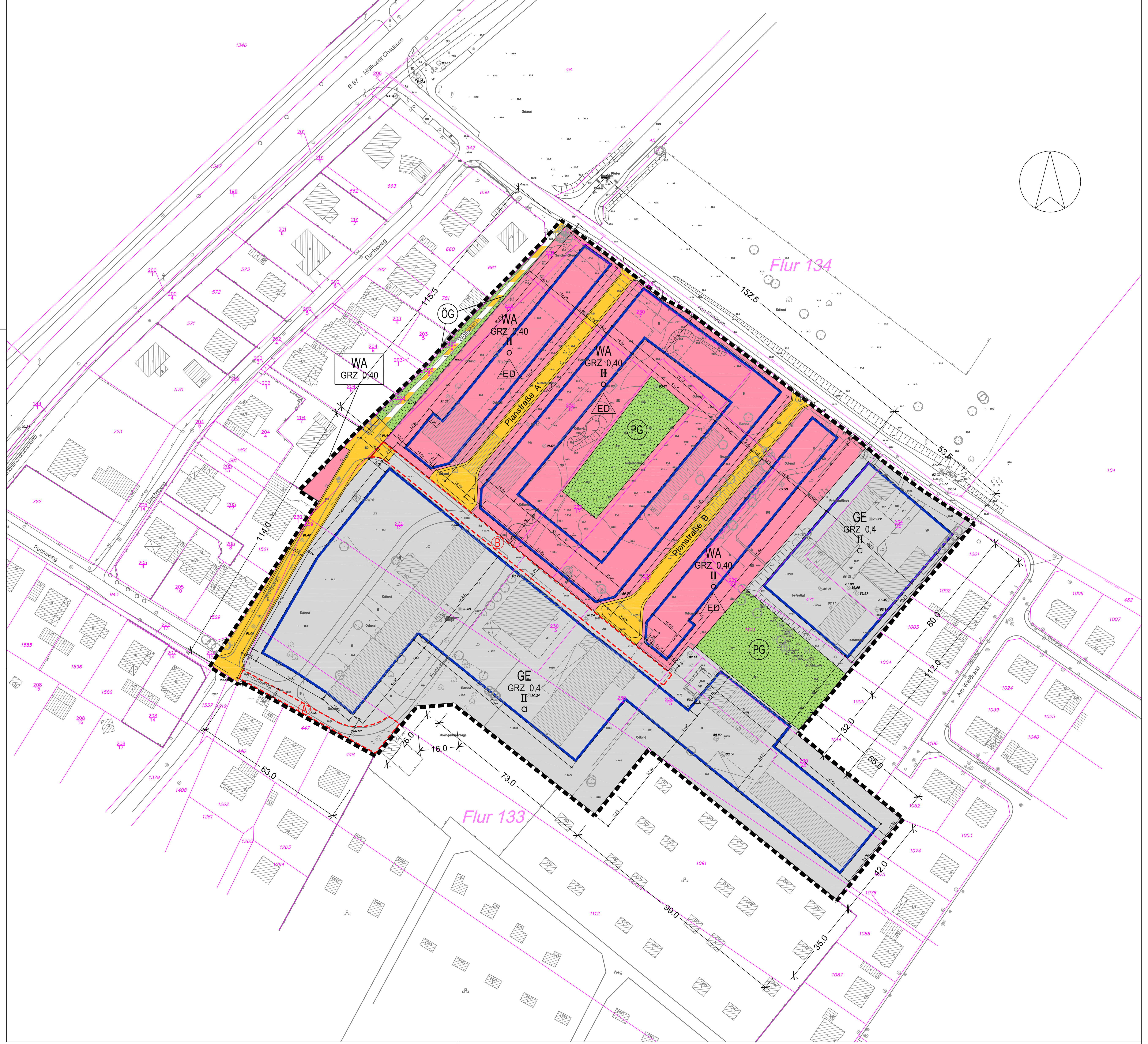
TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO

GRZ 0,40	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise (Hausfront > 50m)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(blaue Linie)	Baugrenze § 23 Abs. 3 S.1 BauNVO

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
(Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Geh- und Radweg

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

PG	private Grünfläche
ÖG	öffentliche Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

A	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Wohngrundstücke (Flurstücke 447 und 448 der Flur 133), des Kleingartenvereins mit seinen Mietern und Pächtern (Flurst. 1091 u. 1112, Flur 133), sowie der Versorgungsunternehmen
B	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Wohn- und Gewerbegrundstücke (Flurstücke 230/12 bis 230/17 u. 230/26 der Flur 133) sowie der Versorgungsunternehmen

7. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

1007	Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

Vermessung :
Kataster- und Vermessungsamt Frankfurt (Oder)
Abt. Bodenordnung / Kommunalvermessung
Goepelstraße 38 , 15234 Frankfurt (Oder)
Tel.: (0335) 552 62 53 Fax: (0335) 552 88 62 53
vom 2011

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Gemarkung: Frankfurt (Oder)
Flur: 133
Flurstücke: 206/13, 206/14, 230/7, 230/8, 203/9, 230/12, 230/13, 230/14, 230/15, 230/17, 230/18, 230/23, 230/26, 234/35, 471, 1113
942 anteilig, 943 anteilig,
1091 anteilig, 1112 anteilig

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNG

nach § 9 BauGB und BauNVO
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs.4 Nr. 2, Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

a.1) In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise werden Anlagen für soziale und gesundeitliche Zwecke zugelassen.
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

a.2) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies gilt nicht für Autohäuser.

a.3) In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entsprechend §6 Abs.1 Baunutzungsverordnung), zulässig.

a.4) In den Gewerbegebieten sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätze
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

b) Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 Abs.4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs.2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,5 zulässig.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 und §23 BauNVO)

Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausfronten größer 50m zulässig sind.

d) Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung
(§9 Abs. 1 Nr.20, 25a und 25b BauGB sowie § 9 Abs. 1Nr.18b i.V.m. Abs.20 BauGB)

Auf mindestens 20% der Baugrundstücke in Wohngebieten (WA) sowie der privaten Grünflächen sind Gehölz- und Staudenpflanzen vorzusehen. Der Anteil an Koniferen daran darf maximal 20% betragen.

e) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs.1 Nr.1 und Nr.5 sowie Abs.10 Nr.1 BbgBO)

e.1) Im WA beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 4 m.
Sofern die Dachneigung <25° beträgt, ist ausnahmsweise eine maximale Traufhöhe bis 6,50m zulässig.
Die Traufhöhe ist bezogen auf die fertige angrenzende private Verkehrsfläche.

e.2) Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50 % der Trauflänge zulässig. Zwischen Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 1,00 Metern einzuhalten.

e.3) Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen, straßenseitigen Gebäudehälfte gestattet werden, sofern eine Kombination von Zuwegung und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt vorgenommen wird.

f) Wasserrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §54 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Hinweise ohne Normcharakter:

1. Im Planbereich sind die Flurstücke 230/12, 230/13, 230/15, 230/17, 230/18, 230/23, 230/26, 234/35, 471, 1091, 1112 und 1707, 1708, 1709 der Flur 133 im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) als Altlastverdachtsfläche enthalten. Um den Altlastenverdacht auszuräumen sind entsprechende Untersuchungen vorab (spätestens vor Baubeginn) erforderlich. Werden Altlasten aufgefunden, ist der entsprechende Fund an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu beseitigen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

1. 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 neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

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

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, *der Entwurf des Grünordnungsplanes* und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ____________ bis zum ____________ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ____________ im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13.03.2012, GVBl. I/12 S. 3) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2) 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 Stadtverordneten-versammlung 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 ....

Dr. Martin Wilke
Siegel Der 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 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
- 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 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010, BGBl. I S. 1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl.I/10, Nr. 28)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202, 207)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl.I/10 Nr. 17)
- 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 01.03.2011, BGBl. I S. 282)
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009
- Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
- Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)
- Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte", veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

Frankfurt (Oder) Kleiststadt

Bebauungsplan BP-17-002
Markendorf "Am Wiesengrund" in Frankfurt (Oder)

Wolfsweg / Am Klinikum , 15236 Frankfurt (Oder) - Markendorf

Gemarkung Frankfurt (Oder) , Flur 133 , Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1000 Stand : September 2012

Auftraggeber: BAUFI MASSIV-HAUSBAU, Dipl.-Ing. (FH) Lutz Gilberg, Dipl.-Ing. (FH) Torsten Walter, Nuhnenstraße 23 - 15234 Frankfurt (Oder), Tel.: (0335) 40 123-70

Auftragnehmer / Planverfasser: PBP GmbH
Projektentwicklung, Beratung, Planung
Baumschulenweg 48 , 15236 Frankfurt (Oder)

Anlage 3

Bebauungsplan BP-17-002 Markendorf "Am Wiesengrund"

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Frankfurt (Oder), 28.09.2012

Bearbeitung: PBP GmbH Frankfurt (Oder)

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 1

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 3

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich) 3
2.2 Topografie 3
2.3 Grundstücks- und Gebäudenutzung 3
2.4 Entwicklung des Gebietes 3
2.5 Eigentumsverhältnisse 3
2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen 4
2.7 Verkehrserschließung 4
2.8 Technische Infrastruktur 5
2.9 Natur und Landschaft 5
2.9.1 Boden 5
2.9.2 Wasser 5
2.9.3 Standortklima 5
2.9.4 Pflanzen und Tiere 5
2.9.5 Landschaftsbild 7
2.10 Altlasten 7
2.11 Nutzungseinschränkungen 8

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 8

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 8
3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 9

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 9

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 9

5.1 Bebauung und Nutzung 9
5.2 Verkehrserschließung 10
5.3 Technische Infrastruktur 11
5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung 13
5.5 Sonstiges 13

6 PLANINHALT 13

6.1 Nutzung der Baugrundstücke 13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen 15
6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen 15
6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen 15
6.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 16
6.3.1 Verkehrsflächen 16
6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 16
6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen 17
6.5 Immissionsschutz 17
6.6 Festsetzungen nach Landesrecht 17
6.6.1 Örtliche Bauvorschrift 17
6.6.2 Wasserrechtliche Festsetzungen 18
6.7 Hinweise 19

7 BETEILIGUNGEN 20

7.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren 20
7.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB 20
7.1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 21
7.2 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans 32
7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB 32

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 39

8 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG 55

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 55

10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG 55

QUELLENVERZEICHNIS ..... A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Südlich der Straße Am Klinikum ist in Markendorf (als Ortsteil von Frankfurt (Oder)) ein städtebaulich ungestalteter Bereich mit einigen Gewerbebetrieben, leerstehenden Gebäuden, verfallenen Landwirtschaftsgebäuden und ehemaliger Garagennutzung vorhanden.

Vorhandene Rahmenplanung für Markendorf

Mit der Rahmenplanung zum Ortsteil Markendorf, die am 12.07.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 14.06.2002 bekanntgemacht wurde, und welche seitdem die Grundlage der Zielrichtung der Entwicklung Markendorfs darstellt, wurde die Konzentration des Wohnungsneubaus auf den Nordostteil Markendorfs festgelegt. Damit wurden auch optimale Wohnumfeldbedingungen mit einem perspektivisch gesicherten Ruheanspruch planerisch eingefordert. Die Verdichtung der Innenbereiche soll gegenüber der Inanspruchnahme von Außenbereichen den Vorrang haben.
In der Rahmenplanung ist ebenfalls formuliert: „Der dritte Gewerbekomplex in Markendorf hat sich „Am Klinikum“ auf dem Gelände der ehemaligen Stallanlagen entwickelt. Schon zu DDR-Zeiten hätte zur Sicherung der Qualität der Wohn- und Kleingartenstandorte ein planmäßiger Gewerberückbau erfolgen müssen. Stattdessen wurde, da eine Fläche zur Verfügung stand, ein Garagenkomplex ohne jeden städtebaulichen Bezug für Frankfurter Einwohner gebaut.
Entgegen jeder stadtplanerischen Logik verfestigte sich nach der Wende der Gewerbestandort (z.B. Autohaus), so dass die ursprünglichen Planungsabsichten des vollständigen Gewerberückbaus (zu Gunsten des Eigenheimbaus) aufgegeben werden mussten.

Ziel der Planung

Am Standort soll eine Mischung von Wohnen und Gewerbe erreicht werden. Auf Grund der vorgesehenen Nutzung und der sich daraus ergebenden Neuordnungsnotwendigkeit ist es erforderlich, Planungsrecht über ein Bauleitplanverfahren zu schaffen.

Es wurden geeignete Lösungen zur Erschließung insbesondere der Gewerbebetriebe erarbeitet, die eine Beeinträchtigung der Wohnnutzungen durch den Gewerbeverkehr minimieren.

Mit der Entwicklung des Bereiches wird der innerörtlich desolat vorhandene Bereich aufgewertet. Es können die Probleme des vorhandenen Gewerbes (Verbesserung der Erschließung, Verbringung des Regenwassers) einer Lösung zugeführt werden.
Auf Grund der günstigen Lage des Plangebietes in Markendorf, nahe einem Großteil der vorhandenen und zukünftigen Gewerbe- und Industriegebiete der Stadt Frankfurt (Oder), nahe dem Klinikum, sowie in der Nähe von Wald- und Erholungsgebieten (Markendorfer Forst) ist am Standort ein Bedarf hinsichtlich einer Wohnentwicklung vorhanden. Mit der Schaffung von Wohnraum in Markendorf kann arbeitsstättennah gewohnt und damit Pendelverkehr vermieden werden.
Gleichfalls ist am Standort eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit Bus und Straßenbahn vorhanden. Hier kann sich das Vorhaben stabilisierend auswirken.
Bei diesen Entwicklungen, insbesondere auf Grund der beabsichtigten Entwicklung von Wohnen am Standort, ist auch das Stadtumbaukonzept der Stadt Frankfurt (Oder) zu beachten.

Handlungsschwerpunkte Stadtentwicklung

Die Wohnraumversorgung ist ein zentrales Handlungsfeld der kommunalen Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Ihre Aufgabe ist es, mit einer langfristigen Perspektive die Voraussetzungen für die Schaffung nachfragegerechter Wohnungen und Wohnlagen zu bilden und eine entsprechende strategische Flächenpolitik zu betreiben.
Schwerpunkte der Stadtentwicklung sind u.a. die Verbesserung der Ansiedlungs- und Wohnbedingungen.

In den Handlungsschwerpunkten der Stadt wurde dazu formuliert:

- Die individuellen Stärken der Stadt- und Ortsteile sind stärker als bisher herauszuarbeiten, um differenziertere Wohn- und Lebensräume zu schaffen, die von den Bürgern angenommen werden.
- Dem überdurchschnittlichen Einpendlerüberschuss von Arbeitnehmern ist durch konzertierte Maßnahmen von Stadt, Wirtschaft und Immobilieneigentümern zu begegnen. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses sind dazu die Voraussetzungen in Form von vielschichtigen und attraktiven Wohnungsangeboten, sowie von gestalterischen und funktionellen Verbesserungen der Stadtgebiete zu schaffen, um die familiären Ansprüche von potentiellen Bürgern zu erfüllen.
- Die ländlichen Ortsteile sind durch geeignete Förderung individueller Aktivitäten zu profilieren. Es soll keine zusätzliche, großflächige Wohnbebauung in Konkurrenz zur Entwicklung der Innenstadt betrieben werden. Hingegen sind spezifisch ländliche Potentiale gezielt zur Erhöhung der Attraktivität der Ortsteile zu erschließen. Beispielsweise sind neben Ortschaften mit Vorortcharakter wie Markendorf und Kliestow typisch dörfliche Strukturen oder Freizeitpotentiale in Ortsteilen wie Lossow, Hohenwalde, Lichtenberg zu erhalten und zu stärken.
- Der Wohnungsmarkt in Frankfurt (Oder) konnte in den letzten Jahren durch den massiven Rückbau von nicht mehr nachgefragtem Wohnraum stabilisiert werden. Gleichzeitig ist die Entwicklung spezifischer Wohnangebote insbesondere für ältere Bürger und für den Zuzug von Bürgern erforderlich.
- Maßnahmen: Erschließung nachfragegerechter neue Standorte

Schlussfolgerungen aus dem Wohnraumversorgungskonzept:
Bedingt durch das Schrumpfen der Gruppe der Eigentumsbildner bis 2020 um gut ein Viertel ist zukünftig von einer sinkenden Nachfrage im Eigentumsbereich auszugehen.
Oberstes Ziel für die Ortsteile der Stadt ist der Erhalt der dörflichen Strukturen. Eine Ergänzung um Standorte des Einfamilienhausneubaus ist sinnvoll. Diese sollten jedoch nicht zu stark in Preiskonkurrenz zu den kernstädtischen Flächenangeboten entwickelt werden.

Art des Verfahrens

Geprüft wurde, ob der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, erarbeitet werden kann. Damit wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch abgesehen. Die Plangebietsgröße beträgt etwa 4,45 ha. Überschläglich wurde ermittelt, dass die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung voraussichtlich über 20.000 m² betragen würde. Mit der Überschreitung des Schwellenwertes von 20.000 m² war eine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch notwendig, die am 06.06.2011 abgeschlossen wurde. Die überschlägige Prüfung voraussichtlicher Umweltauswirkungen hat demnach ergeben, dass unter Berücksichtigung des geltenden Rechts, durch den Bebauungsplan keine abwägungsrelevanten erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es kann das Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a des BauGB angewandt werden.

Standortalternativen

Gemeindeweit sind Alternativstandorte für Wohnungsbau vorhanden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere Innenbereiche in Ortslagen, welche einer geordneten Siedlungsstruktur zugeführt werden können, nicht vorhanden sind. Die hier umzusetzenden Strukturen zielen auf das Segment des freistehenden Einfamilienhausbaues (auch als Doppelhaus) ab, welches im Innenstadtbereich nicht befriedigt werden kann. Auch ist es durch die Planung des Vorhabens mit einem Vorhabenträger möglich, 25 bis 30 Einfamilienhäuser weitestgehend kostenneutral (für die Kommune) umzusetzen. Dies bedeutet, dass damit auch 25 bis 30 Familien eine Perspektive in der Stadt Frankfurt (Oder) gegeben wird, ihren Lebensmittelpunkt einzurichten bzw. aufrecht zu erhalten.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Der Standort wird im Nordwesten vom Wolfsweg mit Einfamilienhausbebauung, im Nordosten von der Straße Am Klinikum (Bebauungsplangebiet BP-17-001 „Am Waldrand“, Abstand zum Klinikum ca. 250m), im Südosten von der Wohnbebauung der Straße Am Waldrand (Bebauungsplangebiet BP-17-001 „Am Waldrand“), im Südwesten von der Kleingartenanlage und der Wohnbebauung am Fuchsweg, Kreuzungsbereich Wolfsweg umgrenzt.

2.2 Topografie

Der Standort ist nahezu eben. Das Gelände fällt nach Südosten von ca. 91 m auf ca. 88,5 über DHHN leicht ab. Lediglich der Standort des Autohauses liegt auf ca. 87,0 m über DHHN. Das insgesamt geringe Gefälle von Nordwest nach Südost kann für die Regenentwässerung bedingt genutzt werden.

2.3 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Neben den bestehenden Gewerbenutzungen der Grundstücke und Gebäude und den Landwirtschafts- und Gewerbebrachen besteht keine weitere Nutzung im Geltungsbereich.

2.4 Entwicklung des Gebietes

Bis in die 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts bestand auf dem Standort ein Landwirtschaftsbetrieb (Stallanlagen und Betriebsgebäude), der nach Aufgabe der Tierhaltung allmählich in einen Garagen- und Gewerbestandort umgewandelt wurde (dritter Gewerbekomplex in Markendorf). Bis ca. 1990 grenzten an den Standort vorwiegend Landwirtschaftsflächen, Kleingärten und in Richtung B 87 (Müllroser Chaussee) einige Einfamilienhäuser.
Nach 1990 wurden die leerstehenden Landwirtschaftsbauten gewerblich genutzt oder verfielen. Neue Gewerbebauten wurden dazwischengesetzt und stehen inzwischen teilweise wieder leer. Einige leerstehende Gebäude wurden in 2012 zur Vorbereitung des Standortes in Abstimmung mit den Ämtern bereits abgerissen.
Im dem noch gewerblich genutzten Bereich finden sich noch folgende Betriebe bzw. Eigentümer:

- Autohaus Honda Bohlig
- CarCon Gruppe - Gewerbegruppe Fuchsweg 10
- iwes – inzwischen Lager für CarCon
- Schmidt Elektroanlagen
- ein Gewerbebau, der derzeitig als Lagerhalle genutzt wird (Flurstücke 230/12, 1091, 1112, teilweise Privateigentum und Land Berlin)
- Lagerhalle Melchert

Die zusammenhängenden Brachflächen im nordwestlichen Bereich des Standortes bieten sich für eine Ordnung und Erschließung für Einfamilienhausbebauung an.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentum Stand:09/2012

Flur	Flurstück	Eigentümer
133	230/12	privat, anteilig öffentlich (Wolfsweg)
	230/13	privat
	230/14	privat
	230/15	privat
	230/17	privat
	230/18	privat
	230/23	privat
	230/26	privat
	234/35	privat

	471	privat
	482	Stadt Frankfurt (Oder)
	1091 anteilig	privat, anteilig öffentlich (Wolfsweg)
	1112 anteilig	privat
	942 anteilig	Stadt Frankfurt (Oder), Am Klinikum/Wolfsw.
	943 anteilig	Stadt Frankfurt (Oder), Fuchsweg/Wolfsweg
	1707	privat
	1708	privat
	1709	privat
	1714	
	1715	
	1716	
	1717	
	1718	
	1719	
	1720	
	1721	
	1722	
	1723	
	1724	
	1725	
	1726	
	1727	

2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die räumliche Struktur besteht im südöstlichen und -westlichen Bereich des Gewerbes aus einer Reihung von einfach strukturierten hallenartigen Gebäuden mit Satteldächern. Teilweise wurden Landwirtschaftshallen umgenutzt. Das Autohaus an der Straße Am Klinikum bildet mit einem Wohnhaus und Werkstattanbauten eine Hofbebauung mit Hallen und Garagen im hinteren Bereich des Grundstücks. Im Nordöstlichen Bereich der Brachflächen bestehen verfallene Stallanlagen. Eine leerstehende und verfallene Stahlbeton-Halle und ein 2-geschossiges nicht fertiggestelltes Bürogebäude wurden bereits abgerissen.
Der Standort hat keine erkennbare geplante städtebauliche Struktur. Die baulichen Anlagen sind im Wesentlichen nicht wertvoll und nicht schützenswert.

2.7 Verkehrserschließung

Der Standort liegt nahe der Müllroser Chaussee (B 87), der begleitenden Straßenbahnlinie und dem begleitenden Radweg. Er ist über die Straße Am Klinikum direkt an die B 87 angebunden. Wolfsweg und Fuchsweg münden in die Wildbahn und diese ist ebenfalls an die B 87 angebunden. Die Gewerbebetriebe sind im Bestand über Geh- und Fahrrechte an den Wolfs- und den Fuchsweg angebunden. Das Autohaus liegt an der Straße Am Klinikum.
Im Ortsteil bestehen außerdem verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen zum Klinikum, in den Markendorfer Forst und zum zentralen Bereich an der Wildbahn.

Die ÖPNV-Erschließung ist über die Straßenbahnhaltestelle in Höhe Fuchsweg gesichert. Bushaltestellen befinden sich am Industrie- und Gewerbegebiet TeGeCe und in der Müllroser Chaussee (B 87) in zumutbarer Entfernung.
Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Das Plangebiet wird mit Straßenbahn und Bus erschlossen, die auch eine Verbindung zum Bahnhof Frankfurt (Oder) herstellen.
Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes konnte bestätigt werden.
Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen dem Landesamt für Bauen und Verkehr keine Informationen zu Planungen, die das Vorha-

ben betreffen können, vor.

2.8 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind grundsätzlich in der Straße Am Klinikum und partiell im Wolfsweg vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Straßenbeleuchtung). Im Wolfsweg befindet sich eine Freigefälleschmutzwasserleitung, die nicht mit einem Mischwasserkanal verbunden ist. Das Abwasser der Gewerbebetriebe wird über eine Druckleitung in Richtung Fuchsweg abgepumpt.
Die Regenentwässerung ist bisher weitgehend ungelöst: Es steht keine öffentliche Regenwasserleitung zur Verfügung (auch nicht als Überlauf). Es ist kaum versickerungsfähiger Boden vorhanden. Die Versickerung kann nicht an Altlastenstandorten stattfinden. Hier sind vor der Genehmigung und Errichtung von Versickerungsanlagen Prüfungen erforderlich, da es sich um einen Altlastenverdachtsstandort handelt.
In der Straße Am Klinikum und im Wolfsweg (westlicher Abschnitt) befinden sich Erdgas-Mitteldruck-Leitungen und die entsprechenden Erdgashausanschlüsse.
Diverse Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind im Fuchsweg und ab Mitte Wolfsweg in den Gewerbestandort, im Bestand rechtlich gesichert, vorhanden.

2.9 Natur und Landschaft

2.9.1 Boden

Im Plangebiet dominieren anthropogen veränderte Bodenarten, die vollflächig durch bauliche Nutzungen, Flächenversiegelung bzw. Lagerflächennutzung entstanden sind. Seltene oder wertvolle Böden werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Durch die vorgesehene Nachnutzung dieses Bereiches wird das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht negativ beeinträchtigt. Die angestrebten Nutzungen sind nicht dazu geeignet, bestehende Vorbelastungen zu vergrößern

2.9.2 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt zwischen 20 und 40 m (HYDROGEOLOGISCHE KARTE DER DDR im M 1:50.000, Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg). Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt bei über 60 m. Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der bindigen Bodenarten stark eingeschränkt.

Aufgrund der Ausgangsituation und der vorhandenen Versiegelung ist mit einer Nutzung des bisher brachliegenden Geländes von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser auszugehen. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht negativ beeinträchtigt, da mit der angestrebten Nutzung eine Verbesserung der Versickerungssituation im Vergleich zum Ist-Zustand erfolgt. Auch das nicht im Plangebiet versickerbare Niederschlagswasser verzögert abgeleitet und gebietsnah versickert, so dass es ebenfalls für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

2.9.3 Standortklima

Für das Standortklima hat die Fläche des Plangebiets keine spezielle Bedeutung.

2.9.4 Pflanzen und Tiere

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden:

Code	Bezeichnung	Fläche	Prozent
OGBM	Industrie-, Gewerbe-, Handels- u. Dienstleistungsfläche ungenutzt, mit mehrjähriger Spontanvegetation, Staudenbestände, >20% d. Biotopfläche einnehmend	24.186 m²	55,50%

OGG	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb)	17.221 m²	39,52%
OVSB	Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	2.171 m²	4,98%
	Gesamtfläche	**43.578 m²**	

Das Gebiet ist durch vorhandene Gewerbegebiete und durch aufgelassene Gewerbebrachen, teilweise mit alten Gebäuden, geprägt (Abriss erfolgte im Winter 2011/2012 mit Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde). Die Vegetation in den aufgelassenen Bereichen ist durch stark ruderalisierte Gras- und Staudenfluren charakterisiert, vorhandene Gehölze sind in Naturverjüngung aufgewachsen und haben sich teilweise im Bereich versiegelter Flächen entwickelt. Dominierende Pflanzen in der Strauchschicht sind Eschen-Ahorn und Schwarzer Holunder. Die Krautschicht wird großflächig durch Brennnesseln und Goldrute dominiert. In der Tierwelt wurden Vorkommen typisch urbaner Arten- und Lebensgemeinschaften festgestellt.

Bei Durchführung der Planung verringert sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet, wodurch im Boden lebende Organismen profitieren. Durch die Wohnbebauung und der resultierenden Gartennutzung werden im Bereich der Wohngebiete für das Gebiet typische urbane Lebensräume geschaffen, die dem Lebensraumanspruch der nachgewiesenen urbanen Arten- und Lebensgemeinschaften entsprechen.

Besonderer Artenschutz

Aufgrund der gesetzlichen Regelung zum besonderen Artenschutz sind bei einer Planung Verbotstatbestände nie vollkommen auszuschließen. Für das Plangebiet wurde deshalb ein Artenschutzfachbeitrag von der NABU-Ortsgruppe Frankfurt (Oder) für die Artengruppen Vögel, Reptilen und Fledermäuse angefertigt. Die Artengruppen wurden gewählt, weil auf Grund der Beschaffenheit des Plangebiets und der Vorkenntnisse Konflikte mit diesen Artengruppen am ehestens zu erwarten sind. In mehreren Begehungen wurde Anfang Mai 2012 der Bestand erfasst. Der Artenschutzfachbeitrag ist nicht Bestandteil der Begründung kann aber jederzeit bei in der Stadtverwaltung Frankfurt (Oder) bei Frau Pilchowski eingesehen bzw. angefordert (Kontakt: Tel. 0335 552-6107; per Mail: antje.pilchowski@frankfurt-oder.de) werden.

Im folgenden Abschnitt werden die Ergebnisse kurz zusammengefasst:

Vögel

Es wurden 15 Vogelarten mit 20 Brutpaaren im Plangebiet festgestellt. Davon werden durch die Erschließung der geplanten Wohngebiete 4 Brutpaare direkt berührt:

-Dorngrasmücke (Gehölzbrüter, vorzugsweise dorniges Gebüsch)
-Goldammer (Bodenbrüter in der Nähe von Gebüschen)
-Neuntöter (Gehölzbrüter, vorzugsweise dorniges Gebüsch)
-Rauchschwalbe (Gebäudebrüter)

Artenschutzrechtliche Verbote werden hier nur in der Brutzeit berührt, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Bauzeitenregelung (Beginn der Arbeiten nach Abschluss des Brutgeschehens) vermieden werden können. Mit Bauvorhaben bzw. der Baufeldfreimachung ist nicht vor August zu beginnen.

Fledermäuse

Es wurden 3 Fledermausarten und eine nicht bis auf die Art bestimmbare Artengruppe festgestellt. Quartiere von Fledermäusen konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden, Ausnahme bildet eine bekannte Wochenstube im Bereich Autohaus Bohlig, hier sind jedoch keine Änderungen geplant. Ansonsten wird das Gebiet ausschließlich für Transferflüge und als Jagdgebiet genutzt, für die Transferflüge bilden die vorhandenen Wege eine offensichtlich wichtige zu erhaltende Leitstruktur.

Artenschutzrechtliche Verbote werden hier nicht berührt. Leitstrukturen bleiben be-

stehen. Durch die geplante Nutzung (Wohngebiet) sind keine erhöhten Risiken für die Tiere zu erwarten. Der Verlust an Nahrungshabitaten ist in dem Fall nicht als erhebliche Beeinträchtigung einzustufen, da im direkten Umfeld weiterhin ausreichend Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Reptilien

Es wurden 6 Zauneidechsen und 8 Blindschleichen im Plangebiet festgestellt und im Zuge der Erfassung abgefangen und umgesetzt. Der Lebensraum wird gegenwärtig durch Haufwerke von Unrat und Schutt im Umfeld ruderaler Staudenfluren gebildet. Da das Gebiet nicht umgrenzt ist, können Tiere in das Gebiet ein- und auswandern. Geeignete Lebensräume sind im Umfeld vorhanden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch das bereits erfolgte Umsetzen der Tiere soweit wie möglich ausgeschlossen. Die entstehenden Hausgärten stehen in Zukunft den Tieren als Lebensraum wieder zur Verfügung.

Gesamteinschätzung

Da mit der Planung für die vorhandenen gewerblichen Bauflächen keine Veränderungen für die im Plangebiet erfassten geschützten Arten zu erwarten sind und da weiterhin mit der Anlage der Hausgärten in den Wohngebieten und den privaten Grünflächen ebenfalls urbane und mit dem Bestand annähernd vergleichbare Lebensräume bei Verringerung des Versiegelungsgrades geschaffen werden können, kann nach Prüfung festgestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG berührt werden.

2.9.5 Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist durch die vorhandenen gewerblichen Bauflächen und die Gewerbebrache gekennzeichnet. Der Bereich der Gewerbebrache stört gegenwärtig das Orts- und Landschaftsbild erheblich, insbesondere durch die sichtbaren Ablagerungen von Unrat und Bauschutt, die marode Bausubstanz und die ruderale Vegetation.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich entsprechend dem ebenfalls baulich genutzten Umfeld entwickeln und damit besser als im Bestand in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Beeinträchtigungen hinsichtlich der Müllablagerungen werden dauerhaft beseitigt.

2.10 Altlasten

Die Flurstücke des als Wohngebiet vorgesehenen Fläche sind/waren aufgrund ihrer ursprünglichen Nutzungsart im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) enthalten. Sie gehören zum Gelände eines ehemaligen Stallkomplexes.

Ein Teil der Gesamtfläche des Areals wurde 1999 von der Gerling Consulting Gruppe untersucht. Der untersuchte Bereich umfasst die Flurstücke 206/13, 206/14, 230/7, 230/8 und 230/9 der Flur 133. Bei den 1999 durchgeführten Untersuchungen ergaben sich keine Kontaminationen des Bodens und somit keine ableitbaren Kontaminationen von Boden und Grundwasser. Als abschließendes Ergebnis wurde die Streichung des untersuchten Grundstückes aus dem Altlastenkataster benannt.

Die Flurstücke 206/13, 206/14, 230/7, 230/8 und 230/9 der Flur 133 sind somit nicht mehr Bestandteil der Altlastverdachtsfläche und gelten als altlastenfrei.

Da die Untersuchungen durch Rammkernsondierungen nur punktuelle Ergebnisse liefern sind aber punktuelle Bodenkontaminationen nicht gänzlich auszuschließen.

Die Streichung aus dem Altlastenkataster betrifft nicht die Flurstücke 230/12, 230/13, 230/15, 230/17, 230/18, 230/23, 230/26, 234/35, 471, 1091, 1112, 1707, 1708 und 1709 der Flur 133, hier liegen weder einzelne Untersuchungen noch eine orientierende Untersuchung des Geländes vor. Diese Flurstücke sind weiterhin im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) als Altlastverdachtsfläche enthalten. Um den Altlastenverdacht auszuräumen ist eine entsprechende Untersuchung notwendig.

Auf Grund der Ergebnisse der Untersuchungen im Bereich der westlichen Planstraße (1.BA) ist das Vorhandensein großflächiger Altlasten auf den verbleibenden Grundstücken des Wohngebietes (Bereich der ostseitigen Planstraße – 2.BA) wenig wahrscheinlich. Da sie damit aber auch nicht ausgeschlossen sind, sind entsprechende Untersuchungen vorab (spätestens vor Baubeginn) erforderlich. Werden Altlasten aufgefunden, ist der entsprechende Fund an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu beseitigen. Es ist auf Grund der beschriebenen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Beseitigung wirtschaftlich umsetzbar ist und die in Aussicht genommene Planung nicht verhindert. Auf die Festsetzung einer Wohnfläche auch in diesem Bereich der Altlastenverdachtsfläche (2.BA) wird darum nicht verzichtet.

Weiterhin werden für das gesamte Wohngebiet Untersuchungen nach dem Bundesbodenschutzgesetz durchgeführt. Damit werden die obersten Bodenzentimeter untersucht, so dass die Eignung einer Gartennutzung nachgewiesenermaßen gesichert wird.

Im Bereich des Gewerbes entspricht die festgesetzte GRZ weitestgehend der derzeit vorhandenen GRZ um den Bestand zu sichern und keine massive Neubebauung des Bereiches zuzulassen. Damit werden zusätzliche Eingriffe in den Boden vermieden und die mögliche Altlastensituation ist nicht relevant für die im Bestand gesicherten Gewerbeflächen.

2.11 Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Fernwärmesatzung

Der Geltungsbereich ist derzeit nicht Bestandteil der Satzung.

Kampfmittel

Die Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Plangebiet liegt vor.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.
Ziel 2.7 LEP B-B (Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum);
Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen);
Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B (Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich);
Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklung und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete),
Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- und Außenentwicklung; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen).
Die dargestellte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.
Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Am 19.07.2012 wurde von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 ist der Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Mit Erhalt des Gewerbes - als nicht wesentlich störendes Gewerbe - im Plangebiet ist die Fläche auch mit einer ergänzenden Wohnungsbaufläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Rahmenplanung Markendorf

Die Ergebnisse der Rahmenplanung für den Ortsteil Markendorf von 2002 wurden beachtet und weiterentwickelt.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Rahmenplanung für den Ortsteil Markendorf hat als eines der wesentlichen Arbeitsergebnisse die unter städtebaulichen wie siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten vorteilhafte Konzentration der Wohnungsentwicklung in Markendorf südöstlich der B 87 herausgestellt. Hierzu gehört auch das betrachtete Plangebiet „Am Wiesengrund“.
Mit dem Bebauungsplanverfahren ist beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Flächen südwestlich der Straße Am Klinikum zu gewinnen. Die Inanspruchnahme dieses Siedlungspotenzials soll mit dazu dienen, das Angebot an differenzierten, nutzungsgerechten Wohnraum (hier Einzel- und Doppelhäuser) kurzfristig in Frankfurt (Oder) zu verbessern und dadurch zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beitragen.
Für eine effiziente Vermarktung der Flächen ist eine leistungsfähige Erschließung zu sichern, das heißt, dass die bisherige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz zu qualifizieren ist. Entlang dieser Anbindung sind zugleich die noch zu ergänzenden stadttechnischen Zuführungen zu verlegen.
Die beabsichtigte innere städtebauliche Ordnung des Wohngebietes soll die angrenzenden Strukturen berücksichtigen und ergänzen.
Die Entwicklung des Wohngebietes ist mit den angrenzenden Nutzungen abgestimmt.
Für die Entwicklung des Siedlungscharakters von Markendorf, für die städtebauliche Einbindung des Wohngebiets in das Ortsbild und für die Aufwertung der Entwicklungsachse zwischen dem Ortsteil und der Stadt Frankfurt(Oder) sind verbindliche Vorgaben für die Bebauung der Fläche zu treffen.

5 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Ordnung geht von der bestehenden äußeren Erschließung, vom Erhalt des Bestandes an Gewerbebauten und der angrenzenden Wohnbebauung aus. Die Neubebauung soll den Siedlungscharakter von Markendorf wahren und vor allem an der Straße Am Klinikum den Siedlungsrand ergänzen. Trotz der Mischung von Gewerbe und Wohnen soll zur Wahrung der Wohnqualität die Erschließung von Wohnen und Gewerbe getrennt werden. Aus dieser Absicht in Verbindung mit einer wirtschaftlichen Parzellierung ist die einfache innere Erschließungsstruktur über parallele Stichstraßen abgeleitet. Da das Gebiet von Fledermäusen für Transferflüge und als Jagdgebiet genutzt wird, wird der Empfehlung des Erhalts vorhandenen Wege als wichtige Leitstruktur (2.9.4. Pflanzen und Tiere), gefolgt.
Die Parzellierung der Wohnbauflächen geht von einer Grundstücksbreite von durchschnittlich 19 m aus. Die durchschnittliche Parzelle ist ca. 550 m² groß, wobei in den Randbereichen des Wohngebietes ca. 600 bis 900 m² möglich sind.
An den Planstraßen ist beidseitig eine Doppel- und Einzelhausbebauung möglich. Die Bebauung der Straßenräume wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die zulässige Zweigeschossigkeit, die Tiefe der Baufenster von 14 m und wenige bauordnungsrechtliche Vorgaben ermöglichen, eine relativ geordnete Siedlungsstruktur zu sichern, bieten aber auch Spielraum für die einzelnen Bauherren.

5.1 Bebauung und Nutzung

Bebauung und Nutzung des Gebietes unterteilen sich in die Bereiche nicht wesentlich störender Gewerbe und allgemeines Wohngebiet. Damit findet eine horizontale Gliederung der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbaufläche statt.

Das bestehende Gewerbe wird mit der Gebietsfestsetzung, den Festsetzungen zur technischen Erschließung, zur Verkehrserschließung und zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert und hat im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und durch die angrenzende Wohnbebauung auch noch eingeschränkte Entwicklungschancen.
Das bestehende Gewerbe umfasst gegenwärtig vorwiegend mittelständischen Unternehmen für Elektrofachhandel/Elektroanlagenbau, für Werkstattausrüstungen, für Autohandel und -reparatur sowie dienende Lagerhaltung und kann damit als nicht wesentlich störend eingestuft werden.

Das Allgemeine Wohngebiet ermöglicht entsprechend dem städtebaulichen Konzept folgende Nutzungen und zugehörige Flächen:

- ca. 26 bis 28 Wohngrundstücke mit Doppel- und Einzelhäusern. Zwei Wohngebäude können auch jeweils über Nebengebäude bzw. Garagen verbunden sein.
- Bei durchschnittlich 3 Personen pro Haushalt werden prognostisch im Wohngebiet ca. 84 Menschen wohnen.
- Nicht störendes Gewerbe ist den Festsetzungen entsprechend ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.
- Die benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den einzelnen Grundstücken realisiert.

5.2 Verkehrserschließung

B 87/Am Klinikum:
Der geplante Wohnungsbaustandort wird über die vorhandene Straße Am Klinikum an die B 87 (Müllroser Chaussee) über eine Einmündung mit zusätzlicher Linksabbiegespur angebunden. Ebenso besteht für das Linksabbiegen aus Richtung Frankfurt (Oder) in der B 87 eine Linksabbiegespur für den Verkehr in das Wohngebiet.

Der Verkehr der geplanten 26 Wohnhäuser mit maximal 30 Wohnungen auf die Spitzenstunde (am Morgen oder Nachmittag) verteilt, ergibt bei 2 Autos/WE durchschnittlich 1 Auto/min. zusätzlich zu den Verkehren der Anliegerstraßen Dachsweg (ca. 30 WE) und Am Waldrand (ca.96 WE). Das ist der Maximalwert, da nicht jeder Haushalt zwei berufstätige Fahrer haben wird, die innerhalb einer Stunde losfahren oder zurückkommen. Je nach Dauer der Ampelphasen befinden sich also max. ca. ein bis zwei Autos mehr auf den Abbiegespuren. Verteilt auf beide Abbiegerichtungen sind das also jeweils ca. 2,6 Fahrzeuge pro Minute als Maximalwert in den Spitzenstunden aus allen Anliegerstraßen (Summe: 156 WE), die in die Straße am Klinikum münden.

Damit kann festgestellt werden, dass die Abbiegespuren der Straßen B 87 und Am Klinikum noch ausreichend bemessen sind und sich Wartezeiten nur unwesentlich verlängern. Es kann damit auch vorausschauend angenommen werden, dass auch die B 87 neu nur unwesentlich mehr belastet wird.

Planstraßen:
Die Planstraßen A und B zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete werden als Privatstraßen mit einer Breite von 5,75 m geplant und an die Straße Am Klinikum angebunden. Beide Privatstraßen werden jeweils mit Wendehammer (ausgelegt für Müllfahrzeuge, Feuerwehr, etc.) ausgestattet und zum Gewerbegebiet abgegrenzt, so dass Gewerbeverkehr ausgeschlossen ist. Die Abbiegeradien, Wendehämmer und der daraus resultierende Zuschnitt der Grundstücksgrenzen sind auf die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausgelegt.

Da die Planstraßen Privatstraßen sind, ist im Rahmen der Ausführungsplanung besonderes Augenmerk auf die Sicherung der Abfuhrbedingungen insbesondere des Mülls zu legen.

Wolfsweg:

Bereits im Rahmen der nach 1989 erfolgten gewerblichen Flächennachnutzungen wurde durch den Baulastträger auf den Zustand des Wolfsweges, welcher das Ziel der privaten verkehrlichen Organisationen in der gewerblichen Fläche darstellt, hingewiesen. Eine Inanspruchnahme der Flächen erfolgte durch die Gewerbetreibenden dennoch. Jedoch ist der gewerbliche Verkehr nicht übermäßig hoch. Bis zum Ausbau des Wolfsweges ist es erforderlich, durch Fahrverhalten und Geschwindigkeit den vorhandenen Bauzustand des Wolfsweges zu berücksichtigen und nicht zu verschlechtern. Eine Verbesserung des Straßenzustandes soll im Rahmen der Verlegung von Medien im Bereich (Verdichtung und anschließendes Glätten der Oberfläche) erreicht werden, gleichzeitig wird eine Ertüchtigung des Wolfsweges durch den Ortsteil in Zusammenarbeit mit dem Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen vorbereitet.

Für den Wolfsweg wird derzeit ein Bodensonderungsverfahren durchgeführt, da die auch im Bestand bereits in Anspruch genommenen Flächen nicht vollständig kommunal sind.

Der Fußweg im nordöstlichen Abschnitt Wolfsweg wird als (öffentlich nutzbare) Grünfläche und in der bestehenden Wegebreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, um die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer vom Ortsteil zur Straße Am Klinikum hin und die bestehenden Versorgungsleitungen (Trinkwasser, Abwasser, Strom) zu sichern.

Fuchsweg:
Die bestehende gewerbliche Fläche wird von öffentlichen Verkehrstrassen freigehalten. Es ist eine große Baufläche vorgesehen, die grundsätzlich am öffentlichen Straßennetz liegt. In den bestehenden Grundbüchern sind die verbleibenden Gewerbestandorte im Gebiet über den Fuchsweg erschlossen (Wege-, Fahr- und Leitungsrechte). Der Fuchsweg ist im Plangebiet keine öffentliche Verkehrsfläche. Innerhalb der Bauflächen ist deshalb eine private Organisation und Erschließung der Grundstücksflächen, ggfs. durch private Erschließungstrassen, erforderlich.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:
Im Plangebiet sind insbesondere zur rechtlichen Erschließung von Gewerbeflächen, Wohnbebauung des Fuchsweges und für die Erschließung der südlich gelegenen Kleingartenanlage privatrechtliche Rechte vorhanden. Diese Rechte werden beibehalten und ergänzt.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Breite 4,75 m mit Wendefläche für PKW) im privaten Abschnitt des Fuchsweges zu Gunsten der angrenzenden Wohngrundstücke Fuchsweg 5a und 5b (Flurstücke 447 und 448 der Flur 133), der angrenzenden Kleingartenanlage Fuchsweg 6 (Kleingartenverein „An Der Wildbahn“ mit seinen Mietern und Pächtern; Flurstücke 1091 und 1112 der Flur 133) und der Gewerbetreibenden Fuchsweg 7 bis 10 (Flurstücke 230/12 bis 230/17 und 1091 der Flur 133) sowie für zu sichernde Leitungen der Versorgungsunternehmen im Plangebiet.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Breite 5,50 m mit Radius zum Wolfsweg) ab Flurstück 230/15 (CarCon) bis zum Wolfsweg auf der Grundlage eines grundbuchrechtlich bereits im Bestand gesicherten Wegerechtes zu Gunsten der Gewerbetreibenden Fuchsweg 7 bis 10 (Flurstücke 230/12 bis 230/17 und 1091 der Flur 133), eines geplanten Wohngrundstückes (Flurstück 230/17) sowie für zu sichernde Leitungen der Versorgungsunternehmen. Die Breite dieses Rechtes wurde im Rahmen des Verfahrens durch den Planer noch einmal hinterfragt und bestätigt.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Führung der technischen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekom, Straßenbeleuchtung) erfolgt im Zuge des Baus der neuen Planstraßen A und B zur Ver- und Entsorgung der Wohngrundstücke. Die genannten Medien sind am Standort vorhanden. Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude ist die Verlegung neuer Telekom-Linien inner- und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Über das bestehende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Gewerbegebiet entlang der Grenze zum geplanten Wohngebiet bis zum Flurstück 230/15 sind und werden die Medien zu Ver- und Entsorgung des Gewerbes geführt.
Für die Abwasserableitung und die Regenwasserverbringung sind Sonderlösungen erforderlich.

Abwasserableitung: Über das o.g. Leitungsrecht und den Wolfsweg wird eine neue Abwasserdruckleitung in Richtung Fuchsweg verlegt. Das Abwasserpumpwerk ist auf dem Flurstück 230/15 geplant, wofür eine Dienstbarkeit einzutragen ist.

Niederschlagswasserverbringung:
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf diesen zu versickern. Falls dies aufgrund der Baugrundsituation nachweislich nicht möglich ist, zeitverzögert in das öffentliche System einzuleiten.

Wohnbauflächen
Die igf mbH hat im Rahmen der Erschließungsplanung eine Niederschlagswasser-Berechnung angestellt und die Staukanäle so dimensioniert, dass die Möglichkeit besteht, 50 % des Niederschlagswassers von den privaten Dachflächen in das öffentliche Netz und die Staukanäle abzuleiten, falls die jeweiligen bestehenden Boden- und Versickerungsverhältnisse dies erforderlich machen. Der grundsätzliche Versickerungsauftrag hat durch die wasserrechtliche Festsetzung seinen Eingang in das Planwerk gefunden. Für eine Ableitung von Niederschlagswasser müssen aber dann jeweils gesonderte Anträge der Grundstückseigentümer an die Stadt bzw. das Versorgungsunternehmen FWA gestellt werden.
Für die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb des Plangebietes werden nach Abstimmungen mit der FWA und Untersuchung mehrerer Varianten der Regenrückhaltung und -entwässerung unter den Privatstraßen A und B Staukanäle zur temporären Rückhaltung des Regenwassers von den Planstraßen, Erschließungsflächen und den angrenzenden Flächen eingeordnet. Das Regenwasser wird dann über die Straße Am Klinikum verzögert in das vorhandene Versickerungsbecken am Markendorfer Forst/Siedlung am Waldrand eingeleitet.
In den geplanten Privatstraßen werden die Leitungsrechte grundbuchrechtlich gesichert. Eine zeichnerische Festsetzung ist nicht erforderlich.

Gewerbeflächen
Auch die Einleitung weiteren Niederschlagswassers in dieses System kann nur gedrosselt erfolgen, was auf Grund der fehlenden Kapazitäten wiederum aufwendige und flächenintensive Regenrückhalteanlagen auf den Gewerbegrundstücken erfordert.
Eine fremdfinanzierte Lösung für die Regenwasserverbringung der Gewerbeflächen war nicht zu erreichen. So ist das anfallende Niederschlagswasser entsprechend genehmigtem Bestand weiterhin auf den Grundstücken zu verbringen. Im Rahmen der privaten Neuordnung der Grundstücke im Bereich wurden durch die Gewerbetreibenden keine Lösungen zur Niederschlagswasserverbringung in Aussicht genommen. So wurde im Rahmen der Planung die Grundflächenzahl für die Gewerbeflächen mit 0,4 vorgesehen, was der derzeitigen Versiegelung der Gewerbefläche in der Summe und der bestehenden Genehmigungslage entspricht. Hier wurde die Gewerbefläche, nicht das einzelne Grundstück geprüft. Zu beachten ist, dass der vorhandene Bestand Bestandsschutz genießt und die Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschlossen ist. Zur Sicherung der langfristigen baulichen Nutzbarkeit der Fläche ist die Begrenzung der Grundflächenzahl jedoch erforderlich, da jede gewerbliche Erweiterung vor dem Hintergrund der Regenwasserverbringung zu betrachten ist.

Die wasserrechtliche Festsetzung, die eine Regenwasserverbringung auf dem eigenen Grundstück vorsieht, wird Bestandteil der Planung. Damit ist eine Prüfung der Möglichkeiten der Regenwasserverbringung auf dem eigenen Grundstück erforderlich.

Öffentliche Verkehrsflächen

Regenwasser aus dem Wolfsweg kann derzeit nicht in das Netz abgeleitet werden und muss seitlich zurückgehalten und versickert werden. Teile der Zwickel-Flächen zu den Wohngrundstücken können für die Zurückhaltung verwendet werden. Die entsprechende Erforderlichkeit ist im Rahmen einer Ausführungsplanung zum Wolfsweg zu konkretisieren und flächenseitig zu untersetzen.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Die Freiflächenplanung beschränkt sich auf die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen zur Sicherung bestehender Grünflächenanteile. Das betrifft die öffentliche Grünfläche entlang des als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzten Fußweges im östlichen Abschnitt Wolfsweg und jeweils eine private Grünfläche im Wohn- und Gewerbegebiet. Die privaten Grünflächen werden ausschließlich als Gartenland genutzt. Sie sind damit nicht Bestandteil des Baulandes.

5.5 Sonstiges

Brandschutz

Zur Sicherung des Brandschutzes ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen:

- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge (nach Information der FWA ist dafür eine Anbindung an die größere Trinkwasserleitung Wolfsweg Ecke Fuchsweg erforderlich)
- Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr. Die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Grundsätzlich ist die Versorgung insbesondere des Wohngebietes (Erschließung ist sicherzustellen) möglich.

6 Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Textfestsetzung a1

Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt. Die Mischung aus Gewerbe und Wohnen wird durch das zu sichernde Gewerbegebiet GE und das neu zu entwickelnde Allgemeine Wohngebiet WA erreicht.

<u>Textfestsetzung a1):</u> In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Ausnahmsweise werden Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

<u>Begründung:</u>

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität im Allgemeinen Wohngebiet. Nutzungen, die viel Verkehr erzeugen, einen hohen Flächenverbrauch haben oder in der Nacht Störungen verursachen, werden ausgeschlossen. Zulässig bleiben kleinere nichtstörende Gewerbebetriebe des Sozial- oder Gesundheitswesens. Für größere Verwaltungen, Kultur- und Sportanlagen, Gartenbaubetriebe usw. gibt es Potenziale an anderer Stelle im Einzugsbereich (Gewerbegebiete), die derzeit noch nicht ausgelastet sind.

Textfestsetzung a2

<u>Textfestsetzung a.2):</u> Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Ausgenommen sind Autohäuser.

<u>Begründung:</u>

Ziel der Festsetzung ist es, ganz generell Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet

auszuschließen. Die Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß Einzelhandelskonzept überversorgt. Zur Entwicklung des Ortszentrums von Markendorf ist auf den Flächen im Bereich der Einmündung der Wildbahn in die Müllroser Chaussee und im Bereich der Hauptzufahrt TeGeCe Einzelhandel zulässig. Die fußläufige Entfernung zu den Einzelhandelseinrichtungen im geplanten Ortszentrum ist akzeptabel.

Im Wohngebiet würde Einzelhandel Verkehr erzeugen, der die Siedlung belastet. Ziel der Bebauung des Standortes ist es, ca. 26 bis 28 Wohnungen bzw. Wohnhäuser zu schaffen. Die Integration von Einzelhandel würde eine Reduzierung der Wohnungsanzahl bedeuten.

Nicht Bestandteil der beabsichtigten Festsetzung ist die Reglementierung von Autohäusern, die ja im Plangebiet bereits im Bestand vorhanden sind.

Textfestsetzung a3

Textfestsetzung a.3): In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (entsprechend §6 Abs.1 Baunutzungsverordnung), zulässig.

Begründung:

Im Gewerbegebiet GE sollen vorwiegend vorhandene Gewerbeflächen und -anlagen erhalten, erweitert oder umgenutzt werden. Dabei kann es sich nur um nicht wesentlich störendes Gewerbe handeln, da auf die störanfälligen Nutzungen Rücksicht zu nehmen ist. Berücksichtigt wurden auch die wirtschaftlichen Interessen der Unternehmen mit dem Interesse an einer betrieblichen Erweiterung. Hier wurde das Gespräch mit den Gewerbetreibenden gesucht. Insbesondere betriebliche Erweiterungen, die zu einer höheren Störwirkung führen, sind im Gebiet nicht beabsichtigt. Es sind also hinreichend verfestigte Interessen nicht vorhanden und somit zu berücksichtigen. Das Interesse der Anwohner, vor vermehrter Lärmimmission bewahrt zu bleiben, wird gleichzeitig berücksichtigt.

Die Festsetzung geht mit dem Bestand und den Entwicklungsabsichten überein. Mit der Festsetzung wird somit keine Beschränkung des Eigentums vorgenommen.

Insbesondere auch mit den in der Baugenehmigung des Autohauses zugelassenen und vor Ort praktizierten Tätigkeitsbereichen ist von einer nicht wesentlichen störenden Nutzung und damit nicht von einer Beeinträchtigung für die angrenzende bestehende und geplante Wohnbebauung auszugehen.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität in den angrenzenden geplanten und im Bestand vorhandenen Wohnnutzungen (Allgemeinen Wohngebieten) am Fuchsweg, Wolfsweg, Am Waldrand und An den neuen Planstraßen Wiesengrund.

Textfestsetzung a4

Textfestsetzung a.4): In den Gewerbegebieten sind nach § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Lagerplätze

- Tankstellen

- Anlagen für sportliche Zwecke

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungsstätten

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll der Siedlungsstruktur des Ortsteiles vor dem Hintergrund der erforderlichen sozialen Sicherung und dem Wohnklima Rechnung getragen werden. Trotz Nutzungseinschränkung ist die Gewerbenutzung noch umsetzbar, wie an den vorhandenen Nutzungen ablesbar ist.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität im den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten am Fuchsweg, Wolfsweg, Am Waldrand und An den neuen Planstraßen Wiesengrund.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Planfestsetzung GRZ

<u>*Planfestsetzung GRZ*</u>: Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für das Gewerbegebiet wurde der genehmigte Bestand erhoben. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird dem Bestand Rechnung getragen. Gleichzeitig werden (auch unter Beachtung des durch die Gewerbetreibenden vorgetragenen Problems zur Regenwasserverbringung eine weitere Versiegelungen in den Gewerbeflächen verhindert. Es wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl keine zusätzlich abzuleitende Niederschlagswassermenge und Eingriffe in den Naturhaushalt erzeugt.

Textfestsetzung b1

<u>*Textfestsetzung b1):*</u> *Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,5 zulässig.*

<u>Begründung:</u>

Bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes gibt es für Überschreitungen der GRZ in den Allgemeinen Wohngebieten keine Notwendigkeit. Der Naturhaushalt wird nachhaltig geschont. Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere in der Gewerbefläche der Realisierung den Zielen der Entwässerungsplanung und dem Grundsatz der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Ermöglichung einer Grundflächenüberschreitung wird aus Gründen der doch intensiveren gewerblichen Nutzung, wie auch der Notwendigkeit der privaten Erschließung für erforderlich gehalten.

Planfestsetzung Zahl der Vollgeschosse

<u>*Planfestsetzung:*</u> *Geschoßzahlen als Höchstmaß festgesetzt.*

<u>Begründung:</u>

Die Zahl der Vollgeschosse wurde weitgehend aus dem umliegenden Bestand abgeleitet und soll 2 Geschosse nicht überschreiten. Für eine Einfamilienhaus- Wohnsiedlung sind 2 Geschosse als Obergrenze angemessen. Für den derzeit vorwiegend eingeschossigen Gewerbebestand ist eine Entwicklung auf 2 Geschosse in Teilbereichen (und damit ohne Erhöhung der GRZ und damit der Versiegelung) ermöglicht.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

<u>*Planfestsetzung:*</u> *offene Bauweise*

<u>Begründung:</u>

Planfestsetzung offene Bauweise im WA

Die Bauweise wurde in den Allgemeinen Wohngebieten zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungscharakters und zur Wahrung des Ortsbildes mit offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die städtebauliche Grundform der Quartiere wurde mit Baufenstern, bestehend aus Baugrenzen, definiert. Die Baufenster sind in der Regel 14 m tief. Ziel ist es dabei, Möglichkeiten für besondere Bauformen (z.B. winkelförmige Gebäude oder tiefere Seitenflügel) auf den Eckgrundstücken zu eröffnen und damit gleichzeitig die Vermarktungschancen zu verbessern. Es ergibt sich dadurch jedoch keine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Textfestsetzung c

<u>*Textfestsetzung c):*</u> *Im Gewerbegebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.*

<u>Begründung:</u>

Der im Gewerbegebiet vorhandene Gebäudebestand wurde durch das Vorsehen der abweichenden Bauweise nachvollzogen.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Planfestsetzung öffentliche Grünfläche

<u>*Planfestsetzung:*</u> *öffentliche Grünfläche*

<u>Begründung:</u>

Der Geh- und Radweg soll als Wegeverbindung erhalten bleiben. Da die umliegende Fläche in ihrer Breite differiert und eine Ausweitung der Versiegelung uner-

wünscht ist, wird das Planungsziel durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (mit eingebetteter Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) nachvollzogen.

Planfestsetzung private Grünfläche

Planfestsetzung: private Grünfläche

Begründung:

Die vorgesehenen privaten Grünflächen sollen aus Gründen der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht baulich genutzt werden. Die Nutzung stellt einen Vorschlag des Grundstückseigentümers dar.

Klarzustellen ist, dass die entsprechende Fläche damit nicht mehr Bestandteil des Baugrundstückes ist und somit bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt wird. Eine gärtnerische Nutzung der Flächen ist möglich.

6.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.3.1 Verkehrsflächen

Der bestehende Wolfsweg wurde (in seiner bestehenden öffentlichen Widmung nachvollzogen) als Verkehrsfläche ausgewiesen. Der Wolfsweg ist in seinem Verlauf unterteilt in die südwestliche öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Gewerbebetriebe und der im Bestand vorhandenen Wohngebäude des Wolfsweges sowie in die nordöstliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg als Verbindung zur Straße Am Klinikum.

Im südwestlichen Abschnitt ist es mindestens erforderlich, vom Begegnungsfall Lkw – Pkw (5,50 m) auszugehen. Da den Abschnitt nur ca. 2 LkW am Tag befahren und er nur 100 m lang ist, kann die Fahrstreifenbreite auf insgesamt 4,50 m reduziert werden (Der Lkw-Verkehr wird nach Angaben der Gewerbetreibenden auf durchschnittlich 2 Lkw pro Tag beziffert.)

Auf Grund des zu erreichenden Gewerbes ist es erforderlich, einen Gehweg vorzusehen, wofür eine Minimalbreite von 1 m ausreichend ist. Für den o.g. Begegnungsfall ist der Gehweg überfahrbar auszubauen. Je Fahrbahnseite ist ein Sicherheitsstreifen von 50 cm vorzusehen. Damit ist eine Gesamtbreite von 6,5 m als Verkehrsfläche erforderlich. Gleichzeitig ist die Verkehrsfläche des Wolfsweges derart vorzusehen, dass eine Wendefläche für Feuerwehrfahrzeuge, Krankenwagen und dreiachsige Müllfahrzeuge umzusetzen ist.

Der Fußweg im nordöstlichen Abschnitt Wolfsweg wird als (öffentlich nutzbare) Grünfläche und in der bestehenden Wegebreite als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Verbindung zwischen dem als öffentliche Verkehrsfläche auszubauendem Wolfsweg und der Straße am Klinikum verbleibt naturnah, ohne Befestigung. Gleichzeitig werden Versorgungsleitungen gesichert.

Als Grundlage der Neuordnung und Erschließung des Wohngebietes wurden 2 Planstraßen als Stichstraßen vorgesehen. Diese Verkehrsflächen beinhalten nach definierten Regelquerschnitten die Fahrbahnfläche, einseitig den erforderlichen Fußweg, entsprechende Wendemöglichkeiten und beidseitig die unterschiedlich breiten Sicherheitsstreifen, die auch für die Aufnahme der technischen Erschließung dienen.

6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung von Zuwegungen von nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegenden Wohn-, Gewerbegrundstücken (Flurstücke 230/12 bis 230/17, 230/26, 447, 448 und 1091 der Flur 133) und einer Kleingartenanlage (Kleingartenverein „An Der Wildbahn“ mit seinen Mietern und Pächtern, Fuchsweg 6, Flurstücke 1091 und 1112 der Flur 133) wurden Geh- und Fahrrechte in Kombination mit Leitungsrechten eingetragen. Die entsprechenden privatrechtlichen Sicherungen liegen bereits vor und werden mit diesen Festsetzungen nachvollzogen.

Auf Nachfrage hin wurde die erforderliche Breite des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes B noch einmal überprüft. Die dargestellte Breite von 5,50m ist erforderlich.

Für die außerhalb der öffentlichen Straßenräume liegenden Schmutz- und Regenwasserhauptleitungen der FWA wurden zur Sicherung von Sanierungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten Leitungsrechte zu Gunsten des Versorgungsunternehmens

in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Textfestsetzung d): *Auf mindestens 20% der Baugrundstücke in Wohngebieten (WA) sowie der privaten Grünflächen sind Gehölz- und Staudenpflanzen vorzusehen. Der Anteil an Koniferen daran darf maximal 20% betragen.*
Begründung: Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von Lebensraum für gebietstypische Tierarten wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich Obst- und Gemüseanbauflächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem vorhandenen und typischen Ortsbild erheblich entgegensteht.
Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück eingerechnet werden (einschl. Vorgartenbepflanzung und Bepflanzung auf den Grundstücksgrenzen). Bei klein- und mittelkronigen Bäumen, die auf dem Grundstück stehen, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m² angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30 m² angerechnet werden.
Beispiel: Für ein 500 m² großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,4 (ohne Möglichkeit der Überschreitung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 200 m² zulässig. Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 300 m². Davon sind gem. der Festsetzung 100 m² des Grundstückes (20 % von 500 m²) mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen, es verbleiben 200 m² für sonstige Grünflächen. Bei Bepflanzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 20 m mit einer Breite von 2,5 m (typisch für eine freiwachsende Hecke) sind das schon 50 m². Kommen ein oder zwei (Obst-)Bäume und eine Vorgartenbepflanzung dazu, ist damit die geforderte Begrünung schnell erreicht.
Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen an den mit Gehölzen begrünten Grundstücksflächen wird zur Wahrung eines typischen Landschaftsbildes und zur Schaffung von Lebensraum für gebietstypische Arten- und Lebensgemeinschaften festgesetzt. Der Anteil soll über die überschirmte Fläche ermittelt werden.

6.5 Immissionsschutz

Bei Einhaltung der Beschränkung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe sind schalltechnische Untersuchungen nicht erforderlich, da die Rahmenbedingungen zum Schutz des Wohnens eingehalten werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden also berücksichtigt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans besitzt das Gewerbe nur noch eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Einschränkungen waren jedoch auf Grund der umliegenden, im Bestand vorhandenen, Nutzungen bereits vorhanden. Mit der Beschränkung der Nutzung auf nicht wesentlich störendes Gewerbe erfolgt eine Sicherung, ohne vorhandene Rechte wesentlich einzuschränken.

Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes in den Grenzbereichen zur Wohnnutzung wurde planerisch dem allgemeinen Trennungsgrundsatz nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz grundsätzlich Rechnung getragen. Mit der Festsetzung von Gewerbebetrieben, die lediglich nach ihrem Störgrad der Gruppe der "nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zuzuordnen sind ist hier für die gewerbliche Nutzung der vormals planungsrechtlich uneingeschränkt gewerblich nutzbaren Grundstücke eine Einschränkung erfolgt.

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Örtliche Bauvorschrift

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer und Dachaufbauten, zu Traufhöhen, zur Lage der Hauseingänge für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Geschlossene Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2m entsprechend der

Brandenburgischen Bauordnung zulässig. Darüber hinausgehende Regelungen zur Verbesserung des Sichtschutzes insbesondere zu den Gewerbeflächen sind nicht erforderlich. An dieser Stelle wird zur nicht immissionsschutzwirksamen Abschirmung, die jedoch eine Sichtabschirmung bietet, an den Grenzlagen des Wohngebietes die Anlage eines geschlossenen Zaunes zu den Gewerbeflächen hin empfohlen.

Textfestsetzung e1

Textfestsetzung e1): Im WA beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 4 m.

Sofern die Dachneigung <25° beträgt, ist ausnahmswe ise eine maximale Traufhöhe bis 6,50m zulässig. Die Traufhöhe ist bezogen auf die fertige angrenzende private Verkehrsfläche.

Begründung:
Die zulässige Bebauung wurde aus den Siedlungshäusern des in Markendorf vorhandenen Bestandes abgeleitet. Die Festsetzung ermöglicht ein weites Feld zulässiger Bebauungen innerhalb zweier Vollgeschosse.
Die Einschränkung dient zugleich der Vermeidung von unproportionierten Gebäudeformen. Da in der Siedlung zwei Vollgeschosse zulässig sind, können hohe Sockel und Drempel die Gebäudehöhe leicht auf 9 m steigern, was der Fassade eines 3-Geschossers entspräche und dem geplanten Siedlungsbild widerspricht.

Textfestsetzung e2

Textfestsetzung e2): Dachaufbauten (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50% der Trauflänge zulässig. Zwischen Einzelgauben ist ein Abstand von mind. 1,00 Metern einzuhalten.

Begründung:
Die Festsetzung zu den Dachaufbauten soll die Nutzbarkeit der Dachflächen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer sichtbaren und wirksamen Dachfläche aus dem Straßenraum heraus gewährleisten.

Textfestsetzung e3

Textfestsetzung e.3): Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen, straßenseitigen Gebäudehälfte gestattet werden.

Begründung:
Die angestrebte Lage der Hauseingänge demonstriert die Orientierung der Gebäude zum Haupterschließungsraum, nämlich zur Straße und soll gleichzeitig unwirtschaftliche Wegeführungen und damit eine erhöhte Versiegelung der Grundstücke vermeiden.
Die Ausnahme kann in Anspruch genommen werden, wenn eine Bündelung mit der verkehrlichen Erschließung (Garagenzufahrt) erfolgt.

Vorgeschlagen wurde durch Anregung von Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren die Prüfung, durch Anordnung unterschiedlicher Nutzungen zu einander mögliche Konflikte zwischen Gewerbe und Wohnen zu vermeiden.
Hier ein Mischgebiet in ein Fläche für nicht wesentlich störendes Gewerbe und Wohnen gegliedert. Damit werden zwar Konflikte nicht ausgeschlossen, aber auf ein Maß beschränkt, das auch die Akzeptanz des im Bestand bereits vorhandenen Gewerbes beinhaltet. Eine Festsetzung von Wohnzonen mit Ausschluss von Wohn- und Schlafräumen in gegebenenfalls lärmbeeinträchtigteren Bereichen wird auf Grund des lediglich nicht wesentlich störenden Gewerbes nicht vorgenommen. Durch den Vorhabenträger wird über die nebenliegenden Nutzungen informiert. In Abstimmung mit dem Bauherren können dann geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Stringente Festsetzungen führen – gemessen an der Beeinträchtigung durch das Gewerbe – zu einer Überregelung und damit unnötigen Eingriff in das Eigentum.

6.6.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung f

Textfestsetzung f): Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Begründung:
Begründung: Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und

sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen."
Im Plangebiet wurden an verschiedenen Punkten Baugrunderkundungen durchgeführt. Im Ergebnis sind teilweise versickerungsfähige Böden vorhanden. Dies ermöglicht eine Regenwasserverbringung auf den Baugrundstücken. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist, wurde eine technische Lösung zur Verbringung des Niederschlagswassers erarbeitet.

6.7 Hinweise

Als Hinweis wird auf dem Bebauungsplan vermerkt, dass es sich um einen Altlastenverdachtsstandort handelt. Die betroffenen Flurstücke werden zur Sicherung der Planklarheit aufgezählt.

7 Beteiligungen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-17-002 „Markendorf Am Wiesengrund“ wurde am 18.10.2011 in Form einer Bürgerversammlung im Stadthaus durchgeführt.
Die Ämter und Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt. Es fanden Abstimmungen mit den Gewerbetreibenden und der Ortvorsteherin statt.

Es wurde eine Betroffenenbeteiligung am Entwurf durchgeführt. Am 21.08.2012 erfolgte eine Bürgerinformation zu den entsprechend eingegangenen Äußerungen.

Im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung wurden Änderungen an der Planzeichnung erforderlich.

Verringerung Wolfswegebreite um ca. 0,5 m	Grundzüge der Planung werden auf Grund Geringfügigkeit nicht berührt	Betroffen: Straßenbaulastträger (vertreten von der Stadt selbst) , privater Eigentümer Es wird weniger Fläche von den privaten Eigentümern in Anspruch zu nehmen sein, als in der Betroffenenbeteiligung dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass dies, sowie die darum flächenseitig erweiterte Nutzbarkeit von Bauland, eine Entlastung der privaten Eigentümer darstellen. Gleichzeitig wurde die Überprüfung der erforderlichen Breite und deren Minimierung im Ergebnis der Betroffenenbeteiligung vorgenommen.
Es erfolgte eine Komplettierung der Altlastenverdachtsgrundstücke	Grundzüge der Planung werden nicht berührt (ergänzt wurden Hinweise ohne Festsetzungscharakter)	Betroffen: ---
geringfügige Anpassungen der Baugrenzen	Grundzüge der Planung werden nicht berührt, Anpassung wurde zur Verbesserung der Planklarheit vorgenommen	Betroffen: --- (privater Eigentümer)
Verschiebung des Leitungsrechtes B direkt an die Grundstücksgrenze	Grundzüge der Planung werden nicht berührt, Anpassung wurde zur Verbesserung der Planklarheit vorgenommen	Betroffen: --- (privater Eigentümer)

7.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

7.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Beteiligungen durch die Öffentlichkeit erfolgten nicht.

7.1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
1.	Amt Brieskow- Finkenheerd, 17.11.2011	keine Einwände			---
2.	Amt Lebus, 08.11.2011	keine erkennbaren Auswirkungen			---
3.	Amt Odervorland, 12.10.2011	keine Äußerung			---
4.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege/Archäologisches Landesmuseum, 16.06.2011, 17.10.2011	Im Bereich des o.g. Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt Hinweis auf das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz			Der Hinweis ist Bestandteil der Begründung.
5.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, 22.06.2011, 10.11.2011	derzeit keine denkmalpflegerischen Bedenken			---
6.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 02.11.2011	öffentliche Belange werden von der Planung nicht berührt			---
7.	FWA, 10.11.2011	- Erschließung des Baugebietes ist durch einen Vorhabenträger vorzunehmen - Festlegung konkreter Anschlusspunkte erfolgt nach Vorlage eines konkreten Bebauungsplanes			Bestandteil der Aufgabenstellung im Plangebiet ist neben einer Neubebauung mit Erschließungsträger der Umgang mit Bestandsbereichen nebst vorhandener und zu sichernder Rechte. Es ist Aufgabe des städtebaulichen Entwurfes, den Abgleich unter Be-

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		<u>Trinkwasser</u> - Versorgung ist grundsätzlich über vorhandene wasserwirtschaftliche Anlagen im Wolfsweg gegeben - zur Gewährleistung Löschwasserversorgung ist Anbindung an die größere Trinkwasserleitung Wolfsweg Ecke Fuchsweg erforderlich <u>Schmutzwasser</u> - Abstimmungen erforderlich (sowie Mängelbeseitigung Anbindung Kleingartenanlage, Autohaus) <u>Regenwasser</u> - Regenwasserableitung in die Anlagen der FWA nicht möglich, örtliche Verbringung erforderlich <u>Leitungsrechte</u> - zukünftige Grundstücksgrenzen sind so zu legen, dass vorhandene und grundbuchrechtlich bereits gesicherte Leitungen in Straßen und Wege zu liegen kommen - Abstimmungen mit dem Grundstückseigentümer 230/12 zur Trinkwasseranschlussleitung mit privatrechtlichen Regelungen und Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung			rücksichtigung der unterschiedlichsten Erfordernisse herzustellen. Die Hinweise der FWA wurden in der Planung beachtet, Abstimmungen mit der FWA erfolgten im Rahmen des Entwurfsprozesses
8.	Handwerkskammer, 15.11.2011	- Nutzungskonflikte mit in der Nähe befindlichen Betrieben lassen sich nicht ausschließen. - Klärung, ob es sich beim Autohaus „Honda“ tatsächlich um einen nicht wesentlich störendes Gewerbe handelt - „Honda“ ist Autohaus mit KFZ- Werkstatt Anregung, den Standortkonflikten entgegenzuwirken durch: - horizontale Gliederung von Mischgebieten (Gewerbebetriebe neben Handwerksbetrieben) - Einzelfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO - Festsetzung eines höheren Lärmpegels (unter			Der städtebauliche Entwurf wurde unter Beachtung der Planungsgrundsätze erarbeitet.

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		Vorzug wirtschaftlicher Belange), dabei hat der Planungsträger den wirtschaftlichen Belang dem der zu schützenden Wohnbebauung als vorrangig darzustellen - Trennungsgrundsatz für heranrückende Wohnbebauung unter Beachtung der Belange der Wirtschaft und des Umweltschutzes; neue Wohnbebauung muss Rücksicht auf vorhandene Gewerbebetriebe nehmen (passiver Schallschutz) - Duldungsdienstbarkeit Handwerkskammer fordert vorsorglich: - Erhaltung bzw. kostenlose Neuerrichtung von Zufahrt für die bestehenden Handwerksbetriebe - keine Umlegung von Kosten für geplante Erschließungsstraßen auf ansässige Handwerksbetriebe			
9.	Landkreis Oder-Spree, 10.11.2011	keine Bedenken			---
10.	Landkreis Märkisch-Oderland, 08.11.2011	keine Bedenken			---
11.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 08.11.2011	Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnflächen im Einzugsbereich öffentlicher Verkehrsmittel forciert werden. Bestätigung der Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes.			---
12.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost. 08.07.2011	<u>Immissionsschutz</u> Immissionsschutzrechtliche Belange können bei dieser Beteiligung zur Zeit nicht geprüft werden. <u>Wasserwirtschaft</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange des Referates RO 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6 – Gewässerunterhaltung,			Bestandteil des Planungsprozess

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		Hochwasserschutz werden nicht berührt. Keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost, keine Aussagen zur Beschaffenheit des Grundwassers am ehemaligen Gewerbestandort getroffen werden. Im Entwurf des Bebauungsplanes sollten unter Punkt 1.3 Charakterisierung des Untersuchungsgebietes: „*Bei dem Plangebiet handelt sich um einen alten zum großen Teil aufgelassenen Gewerbestandort, der in Randbereichen heute noch gewerblich genutzt wird.“* die Gewerbe genannt werden, die hier ansässig waren bzw. sind. Es sollten Ausführungen erfolgen, ob mit Umweltgefährdungen durch diese Gewerbe zu rechnen ist (z. B. durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen). Derzeit wird von keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Grundwassergüte des o. g. Vorhabens ausgegangen. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. Hinweis auf Verpflichtung jedes Grundstückseigentümers, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind; keine Einschränkung dieser Rechte mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen <u>Naturschutz</u> - Wahrnehmung der Belange des besonderen Ar-			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		tenschutzes (§ 44 BNatSchG) nach dem Bundesnaturschutzgesetz - Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits nachvollziehbar damit auseinandersetzend klären, ob artenschutzrechtliche Verbote Teilen der Planung entgegenstehen können - Aussagen über Bedeutung des Plangebietes und dessen Umfeld für die Existenz besonders bzw. streng geschützter Arten und zu Auswirkungen bei der Umsetzung der Planung auf diese Arten Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. auch § 1a BauGB). Die umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens sind nach Ermittlung des Umfanges und Detaillierungsgrades nach § 4 Abs. 1 BauGB im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zu dokumentieren. Der Umweltbericht muss daher Aussagen treffen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange von der Planung konkret berührt werden. Diese wurden bereits teilweise gemacht, sind jedoch durch gutachterliche Aussagen nachvollziehbar zu untersetzen. Um die Vollzugsfähigkeit der Bauleitplanung sicherzustellen, sollte daher eine aktuelle Kartierung der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten vorgenommen und den Unterlagen beigefügt werden. Anderenfalls kann nicht darüber entschieden werden, ob artenschutz-rechtliche Verbotstatbestände durch das Vorhaben betroffen sind. Dies betrifft insbesondere die Avi- (Höhlen- und Gebäudebrüter), Zauneidechse und Fledermausfauna (Winter- und Som-			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		merquartiere). - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen darüber hinaus (Bauzeitenregelung von 01.03. bis 30.09., Schaffung von Nisthilfen) oder Planung und rechtzeitige Umsetzung von CEF-, ergeben Möglichkeit der Vermeidung der Verwirklichung möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände - eine Ausnahme auf der Ebene der Baugenehmigung wäre in diesem Fall nicht erforderlich.			
	14.11.2011	<u>Immissionsschutz</u> Immissionsschutzrechtliche Belange können bei dieser Beteiligung zurzeit nicht geprüft werden. <u>Wasserwirtschaft</u> - keine Berührung wasserwirtschaftlicher Belange des Referates RO 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6 – Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz - keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des BP - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich beachten, Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. - Hinweis auf Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind (gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr.			Bestandteil des Planungsprozesses

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		51 vom 06.08.2009 S. 2585); keine Einschränkung dieser Rechte mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen - Zum Projekt bestehen keine Bedenken. <u>Naturschutz</u> Es sind keine naturschutzfachlichen oder fachlichen Belange in Zuständigkeit der Fachbehörde für Naturschutz betroffen			
13.	NABU-KV Frankfurt (Oder), Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 08.07.2011	- Einschätzung des Standortes als ruderale Fläche mit trockenrasenähnlichen Fluren und maroden Gebäuden - vorhandene Flora ist charakteristisch für aufgelassenen Areale - schließt eine Inbesitznahme durch verschiedene Tierarten nicht aus, Nachweis folgender Arten: • Haussperling und Hausrotschwanz, vor allem am bzw. im Gebäude der LHW • Mauersegler konnten dem genannten Gebäude nicht eindeutig zugeordnet werden • Zauneidechse • eine Waldameisen-Art • Brauner Waldvogel (Schmetterling) • eine Fledermaus-Art • eine Heuschrecken-Art - gründlicher Untersuchung ergibt mit Sicherheit weitaus mehr Arten - Rückführung zu einer sinnvollen Nutzung der Fläche und Beseitigung der maroden Gebäude ist zu begrüßen - Schaffung eines Lebensraum mit geeigneten Flächen und an zukünftigen Gebäuden für vorkommende Arten, z.B.: • Nisthilfen an Gebäuden oder in Dämmung für			Bestandteil des Planungsprozess

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Haussperling • Lesesteinhaufen für Eidechsen aus lose vorhandenen Feldsteinen • Umsetzen der Waldameisen-Art (Artenschutz) • Anlegen von naturnahem Trockenrasen und Grasfluren für die genannten Insektenarten • späterer Termin zur genauen Erfassung der Fledermäuse in den Gebäuden vereinbaren (Zwergfledermäuse)			
13.	Stadtwerke, Netzgesellschaft, 01.11.2011	Erdgas- Mitteldruckleitung PE-HD d110 mit entsprechenden Hausanschlüssen im Plangebiet vorhanden - Forderungen zum Schutz der Gasleitungen in Planung und Bauausführung, geeignete Schutzmaßnahmen absprechen - weiterführende erdgastechnische Erschließung des Plangebietes in Koordination und Abstimmung mit den Erschließungsträgern			Kontakt mit den Stadtwerken im Rahmen der weiteren sowie der Ausführungsplanung
14.	Stadtwerke, Wärmeversorgung, 09.11.2011	keine Einwände			---
15.	SVF, 12.10.2011	Interessen der SVF werden nicht berührt			---
16.	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, 11.10.2011	- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom - geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,5m in allen Straßen und Gehwegen für Telekommunikationslinien der Telekom vorsehen - „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 beachten - Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur			Im Rahmen der Ausführungsplanung/ Bauausführung zu beachten

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		Versorgung neu zu errichtender Gebäude erforderlich - Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien bei Bauausführung vermeiden - Ermöglichung jederzeit ungehinderten Zugangs zu Telekommunikationslinien Frei Halten von Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdischer Gehäuse - Kabelschutzanweisung der Telekom beachten - Anzeige von Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Baugebiet für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit anderen Leitungsträgern so früh wie möglich; mindestens 4 Monate vor Baubeginn an Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH			
17.	Zentraldienst der Polizei/ Kampfmittelbeseitigungsdienst, 12.10.2011	Plangebiet befindet sich nach erster Bewertung im kampfmittelbelastetem Gebiet; Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich			Munitionsfreiheit wurde zwischenzeitlich bescheinigt
18.	Feuerwehr	- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge - Gewährleistung ungehinderter Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr, die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen sind entsprechend Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen			wird in der weiteren Bauleitplanung, Ausführungsplanung und Bauausführung beachtet
19.	Umweltamt, 08.06.2011	untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB) Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen ist festgestellt worden, dass das beabsichtigte B-Plangebiet BP-17-002 "MI Am Klinikum" komplett im Altlastenkataster der uAWB/uB des Amtes 39 als Altlastverdachtsfläche/Altstandort aufgeführt ist. Folgende Grund-/Flurstücke der Flur 133 sind be-			Bestandteil des Planungsprozess

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		troffen: 206/13, 230/1, 230/7, 230/8, 230/9, 230/12, 230/13, 230/14, 230/15, 230/17, 230/18, 230/23, 230/26, 234/35, 471, 1091, 1113. Es besteht somit der Verdacht von Bodenverunreinigungen. Untersuchungen liegen bei der uAWB/ uB nicht vor. Sollten im zukünftigen B-Plangebiet Bauaktivitäten vorgenommen werden, sind im Vorfeld mit der uAWB/ uB Untersuchungsrahmen festzulegen.			
	23.06.2011	untere Wasserbehörde Zustimmung mit dem Hinweis: Die Bedingungen für die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser sind sehr ungünstig. Für die Entwässerung des Gebietes muss ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden. untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde Das beabsichtigte B-Plangebiet Am Klinikum ist komplett im Altlastenkataster des Amtes 39 als Altlastverdachtsflächen/Altstandort aufgeführt. Folgende Grund-/Flurstücke der Flur 133 sind betroffen 206/13, 230/1, 230/7, 230/8, 230/9, 230/12, 230/13, 230/14, 230/15, 230/17, 230/18, 230/ 23/ 230/26, 234/35, 471, 1091, 1113. Es besteht somit der Verdacht von Bodenverunreinigungen. Untersuchungen liegen bei der uAWB/uB nicht vor. Sollten im zukünftigen B-Plangebiet Bauaktivitäten vorgenommen werden, sind im Vorfeld mit der uAWB/uB Untersuchungsrahmen festzulegen untere Naturschutzbehörde - Der Standort weist eine erhebliche Vorbelastung auf, deren weitestgehende Beseitigung zur Verbesserung des allgemeinen Umweltzustandes führen wird., den Aussagen zur Prüfung anhand der Prüfkriterien Anlage 2 BauGB kann mit folgender Ergänzung zugestimmt werden:			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	 Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag
		• Auf Grund der Nutzungsauflassung einer Vielzahl vorhandener Gebäude haben gebäudebrütende Vögel hier Nistplätze gefunden, die über mehrere Jahre genutzt werden (z.B. Hausrotschwanz, Sperling). • einheimische Vogelarten gehören zu den nach BArtSchV besonders geschützten Arten. Die Zerstörung ihrer längerfristig genutzten Nistplätze ist gemäß § 44 BNatSchG verboten. • In den Untersuchungen zum BP ist somit der Belang des besonderen Artenschutzes zu berücksichtigen.			
	07.11.2011	<u>untere Naturschutzbehörde</u> - Artenschutzstellungnahme vom 23.06.2011 beachten - Belang des besonderen Artenschutzes berücksichtigen, da unüberwindliche artenschutzrechtliche Verbote den Vollzug des Bebauungsplanes unmöglich machen können („Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplan“) - Vorkommen geschützter Fledermäuse ist zu erwarten - seitens uNB wird grundsätzlich eingeschätzt, dass Befreiungstatbestand unter Beauflagung der Schaffung von Ersatznistplätzen gegeben sein wird - Notwendigkeit der Darstellung des Sachverhaltes im Bebauungsplan gegeben - Zur Vermeidung ungewollter Verstöße gegen das Artenschutzrecht ist der Verweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass vor Abbruch von Gebäuden die Artenschutzproblematik mit der uNB aufzunehmen			
20.	Gesundheitsamt,	- Festsetzung notwendiger immissionsschutzrecht-			Die Hinweise flossen in den Planungsprozess ein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name, Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	17.10.2011	licher Bedingungen im Plangebiet			
21.	Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen (Straßenbaulastträger), 15.11.2011	Verkehr - keine Hinweise Regenentwässerung - Entwässerungskonzept erstellen, da keine öffentliche Regenwasserleitung zur Verfügung steht, kaum mit versickerungsfähigem Boden zu rechnen ist, an Altlastenstandorten keine Versickerung stattfinden kann - im Ergebnis Versickerungsbecken festsetzen Hinweis auf fehlende finanzielle Mittel für Erschließungsverpflichtungen aus BP			Die Hinweise flossen in den Planungsprozess ein

7.2 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Petra und Dietmar Adolph		27.07.2012	- Widerspruch zwischen benanntem Parallelverkehr (Seite 4 der Begründung) und verkehrlicher Nutzung Wolfs- und Fuchsweg - keine Wegerechte über die grundbuchlich eingetragenen Privat- und Firmenverkehr hinaus (bereits in versicherungstechnischen Fragen begründet) - Sicherung des Wohngebietes durch einen Zaun statt vorgesehener Poller - Ausbau des Wolfsweges mit Begeg-			- Wolfs- und Fuchsweg werden als Stichstraßen ausgebildet, so dass Durchgangsverkehr und damit Parallelverkehr zur B 87 nicht möglich sind. - Die planungsrechtliche Darstellung eines Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechtes stellt nicht die grundbuchliche Sicherung selbst dar. Die entsprechende grundbuchliche Sicherung erfolgt bzw. ist bereits (wie dargestellt) eingetragen. - wurde durch den Vorhabenträger aufgenommen, ist nicht mehr Bestandteil dieser Begründung - Um eine umsetzbare Planung zu erhalten; mit der eine kom-	ja Es erfolgte eine Verringerung der Wolfsgebrei

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				nungsfall für LKW ist auf Grund der von der BAUFI vorgeschlagenen Variante zur Planstraßennutzung zweifelhaft - insbesondere Anlieger Kleemann, Schönherr, Oberländer und Adolph möchten nicht an Herstellungskosten Wolfsweg beteiligt werden			munale Kostenkontrolle einhergeht, wurden die wohngebietserschließenden Straßen als Privatstraßen vorgesehen. Privatstraßen befinden sich nicht in der Straßenbaulast der Stadt Frankfurt (Oder) und sind somit nicht Bestandteil der zu kalkulierenden Kosten, aber damit auch der Aufnahme des öffentlichen Verkehrs weitestgehend entzogen. - Die Bebauungsplanung selbst löst derzeit keine Erschließungsmaßnahmen aus, die durch den Vorhabenträger oder die untere Straßenbaubehörde zur Sicherung der Umsetzung der Planung erforderlich wären. Dem Träger der Straßenbaulast obliegt unabhängig von dieser Bebauungsplanung die Einschätzung, wann eine Aufwertung im Bestand vorhandener öffentlicher Straßen erforderlich wird.	te
2.	Karsten Bohlig		23.07.2012	- Betriebszeiten Montag bis Freitag von 7:00 bis 18:00 Uhr und Samstag von 9:00 bis 13:00 Uhr; Geräuschbelästigungen innerhalb dieser Betriebszeiten durch: Fahrzeugverkehr auf dem Firmengelände, Betätigung eines Hochdruck- Reinigers (Kärcher) zum Reinigen von Fahrzeugen, Betätigung eines Schlagschraubers in der Werkstatt (zum Montieren von Rädern) u.a. - Festlegungen des Bebauungsplanes sollen den allgemeinen Geschäftsbetrieb auch bei Eintreten diverser Geräusch- Belästigungen nicht gefährden			Östlich des Autohauses Bohlig ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Markendorf Am Wiesengrund“ ein Allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das vorhandene Gewerbe vorhanden. Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten sind nicht grundsätzlich als wesentlich störende Betriebe zu beurteilen. Der Begriff „Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten“ reicht von dem auf die Ausführung gewisser Arbeiten beschränkten, über Servicewerkstätten bis hin zum Großbetrieb. Ausschlaggebend ist das Ausmaß der vom Betrieb hervorgerufenen Störungen. Dabei sind Betriebszeiten ebenso zu berücksichtigen, wie die Art der erfolgenden Arbeiten (dabei gehören z.B. Karosseriereparaturen zu den geräuschintensiven und damit in hohem Maße störenden Nutzungen). Recherchen entsprechend, offensichtlich unterstützt durch die konfliktfreie bereits vorhandene Nutzungsnähe, werden nicht wesentlich störende Arbeiten durchgeführt. Eine Ausweitung des Services hin zu störenden Nutzungen (Karosserie, Lackierung) ist nicht beabsichtigt. Die Annahme der nicht wesentlich störenden Nutzung wird durch die Öffnungszeiten unterstützt.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				- zukünftige Eigentümer, deren Grundstück direkt an das Firmengelände grenzt, sollten auf diese diversen möglichen Belästigungen hingewiesen werden - Punkt 2.8 der Begründung: Regenentwässerung weitestgehend ungelöst; mehrfach angesprochene Problematik der Aufnahmeerforderlichkeit von Regenwasser angrenzender Flächen – Maßnahmen zur Wasserableitung notwendig; erwünscht wäre ein Regenwassersammelbecken o.ä im Bereich des Flurstückes 1113 - Hinweis auf Bodenbeschaffenheit und daraus resultierende Versickerungsmöglichkeiten sollte nachdrücklich gegeben werden			Nutzungskonflikte sind hier nicht ersichtlich. - Hinweis erfolgt durch Grundstücksveräußerer - Bestandteil des Festsetzungskataloges ist auch eine wasserrechtliche Festsetzung; Wasser ist auf dem eigenen Grundstück zu verbringen, damit muss Fremdwasser durch entsprechenden Grundstückseigentümer verbracht werden - einschließlich erforderlicher Maßnahmen zur Ableitung des Regenwassers Die Baugrunduntersuchung zu den ursprünglich geplanten Becken (u.a. auf Flurst. 1113) ergab, dass im gesamten Geltungsbereich keine ausreichende Versickerung gegeben ist (außerdem noch ungeklärte Altlasten). Es hätten zusätzlich noch Staukanäle gebaut werden müssen. Die FWA lehnte die Pflege und Übernahme diese umfänglichen Anlagen ab. Nun werden durch den Vorhabenträger für die Wohnbebauung in der Bemessung umsetzbare Staukanäle errichtet und den angrenzenden Wohngrundstücken angeboten, ins öffentliche Netz einzuleiten. Die Gewerbegrundstücke sind als Bestand bei der Bemessung nicht berücksichtigt. Die Gewerbetreibenden müssen eine eigene Lösung entwickeln.	
3.	Fred Winter		31.07.2012	Aus dem BP-17-002 geht Heranführung der Versorgungsmedien nicht hervor, Eigentümer Flur 133, Flurstück 659 bitten um freie Zufahrt zur Garagenauffahrt (neben Am Klinikum 1) - jeder Zeit der Bauarbeiten zu gewährleisten (Schichtdienst)	Verkehr	Eigentum	Die Heranführung der Versorgungsmedien wurde in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Die Information wurde umgehend an den Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung weitergereicht	nein
4.	innovative Werksattservice		24.07.2012	- als Grundstücksmieter/-eigentümer erhebliche Sorgen zur zukünftigen Verkehrsanbindung der Gewerbeimmobilie	Wohnbedürf-		Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde insbesondere die zukünftige Verkehrserschließung der Gewerbetreibenden (Wirtschaft) untersucht. Hierzu wurde der Stand der	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	GmbH, Peter Klapecki, Ecotechnics Deutschland GmbH			- Wolfweg als Verkehrsweg zu Gewerbegrundstücken nicht geeignet; Beginn Verkehrswegeausbau? - Verkehr zu den Gewerbegrundstücken lief bisher auf Grund eingetragener Dienstbarkeiten über nun wegfallende Privatstraßen - einzige Verkehrsanbindung wird der Wolfsweg mit rechts abbiegender Privatstraße sein – nicht unerhebliche Behinderung der Gewerbetätigkeit - Privatstraße A und B sollten als Durchgangsstraßen geplant werden (Gesamtgebiet Mischgebiet) - Interessen der Gewerbetreibenden sind ausreichend zu berücksichtigen	nisse der Bevölkerung		derzeit vorhandenen rechtlichen Sicherungen ermittelt. Ebenso die Interessen des wolfswegnahesten Grundstückseigentümers. Parallel wurden Überlegungen zur Verkehrserschließung der Wohngebietsflächen unter Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Erfordernisse zu verkehrlichen Beruhigung des Bereiches geführt. Um eine umsetzbare Planung zu erhalten; mit der eine kommunale Kostenkontrolle einhergeht, wurden die wohngebietserschließenden Straßen als Privatstraßen vorgesehen. Privatstraßen befinden sich nicht in der Straßenbaulast der Stadt Frankfurt (Oder) und sind somit nicht Bestandteil der zu kalkulierenden Kosten, aber damit auch der Aufnahme des öffentlichen Verkehrs weitestgehend entzogen. Für die Gewerbegrundstücke ist eine privatrechtliche Regelung vorhanden, auf deren Grundlage eine Nutzung der Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Der Wolfsweg ist eine öffentliche Straße. Die vorhandene privatrechtliche Regelung wurde nun auch planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Es führt auf den öffentlichen Wolfsweg. Da eine rechtliche Regelung im gewerblichen Bereich bereits vorhanden und seit geraumer Zeit praktiziert ist, ist eine davon abweichende Regelung für eine private gewerbliche Erschließungsstraße kommunal nicht angemessen und durchsetzbar. Die Erschließungsanlagen wie die Gewerbeflächen sind also bisher im Bestand vorhanden und werden lediglich planungsseitig nachvollzogen. Empfohlen wird den Gewerbetreibenden ein Gespräch mit dem Eigentümer des wolfswegnahen Grundstückes, dem es obliegt, die bisher praktizierte, aber nicht rechtlich gesicherte, Erschließungsvariante weiter zu ermöglichen. Dies ist unabhängig von dem zu schaffenden Planungsrecht möglich.	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
5.	Detlev und Bärbel Kleemann		30.07.2012	- Verkehr zu den Gewerbeobjekten geht seit über 22 Jahren über den Fuchsweg (Adressen sind auch Fuchsweg 5, 6, und 7) - Wolfsweg war zu keiner Zeit ein öffentlicher Weg –unmittelbar angrenzend zum Fuchsweg befand sich eine betonierte Seuchenmatte, begrenzt zum Fuchsweg mit einer einfachen Schranke (Matte wurde 1978 mit Recycling verfüllt und Schranke entfernt) - Wolfsweg war unbefestigter Feldweg als Zufahrt zur Waage und zum Fuchsweg; Ersterschließung durch die Stadt Frankfurt (Oder) wurde zu keiner Zeit durchgeführt - Erhaltung des Weges erfolgt seit 34 Jahren auf unsere Kosten und unzähliger Arbeitsstunden (Aussagen Tiefbauamt „nicht öffentlicher Weg“; Bitten um Befestigungsmaterial wurden stets abgelehnt; Kosten durch Anlieger übernommen, Wolfsweg verträgt derzeit nicht ein zusätzliches Fahrzeug - geplanter Wolfsweg soll in erster Linie Zufahrt zum Gewerbegebiet sichern - Offenlegung der Beteiligung an den Kosten des Straßenbaus aller Beteiligten einschließlich BAUFI und Gewerbetreibende	öffentliche Erschließung		Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde insbesondere die zukünftige Verkehrserschließung der Gewerbetreibenden untersucht. Hierzu wurde der Stand der derzeit vorhandenen rechtlichen Sicherungen ermittelt. Ebenso die Interessen des wolfswegnahesten Grundstückseigentümers. Parallel wurden Überlegungen zur Verkehrserschließung der Wohngebietsflächen unter Berücksichtigung der verkehrsplanerischen Erfordernisse zu verkehrlichen Beruhigung des Bereiches geführt. Für die Gewerbegrundstücke ist eine privatrechtliche Regelung vorhanden, auf deren Grundlage eine Nutzung der Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Der Wolfsweg ist eine öffentliche Straße. Die vorhandene privatrechtliche Regelung wurde nun auch planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Es führt auf den öffentlichen Wolfsweg. Die Bebauungsplanung selbst löst also derzeit keine Erschließungsmaßnahmen aus, die durch den Vorhabenträger oder die untere Straßenbaubehörde zur Sicherung der Umsetzung der Planung erforderlich wären. Dem Träger der Straßenbaulast obliegt unabhängig von dieser Bebauungsplanung die Einschätzung, wann eine Aufwertung im Bestand vorhandener öffentlicher Straßen erforderlich wird. Empfohlen wird den Gewerbetreibenden ein Gespräch mit dem Eigentümer des wolfswegnahen Grundstückes, dem es obliegt, die bisher praktizierte, aber nicht rechtlich gesicherte, Erschließungsvariante weiter zu ermöglichen. Dies ist unabhängig von dem zu schaffenden Planungsrecht möglich. Familie Kleemann aus dem Dachsweg wurde eine Information zum eventuellen Ausbau des Wolfsweges übersandt.	nein
6.	Wolfgang Melchert		25.07.2012	- bisher keine Kontaktaufnahme durch Planer				ja Es er-

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				- Ergänzung als Eigentümer auf Seite 7 der Bebauungsplanbegründung erforderlich - Belange der Gewerbetreibenden hinsichtlich annehmbarer Verkehrserschließung berücksichtigen - durch vor Ort tätige Gewerbebetriebe kommen auf Grund ihrer Sach- und Fachgeschäftigkeit jetzt und zukünftig keine Großgeräte oder Großfahrzeuge zum Einsatz - keine zu breiten aber auch keine zu engen Verkehrswege vorsehen			- wurde bereinigt - Verkehrsbetrachtungen wurden durchgeführt - Die Einteilung der vorgesehenen Verkehrsflächen Wolfsweg wurde noch einmal überprüft und einschließlich der entsprechenden Herleitung in die Begründung aufgenommen.	folgte eine Verringerung der Wolfsweg-gebreite
7.	Harald Hauke		30.07.2012	- spricht sich auf Grund der zu erwartenden Erhöhung des Verkehrs gegen eine Bebauung des Wohngebietes aus	Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, Wohnbedürfnisse der Bevölkerung		- Inanspruchnahme einer innerörtlichen Brachfläche - Verkehrsbetrachtungen wurden durchgeführt - vergleichsweise geringe Verkehrszunahme	nein
8.	Gerd- Dieter		27.07.2012	- Planstraßen A und B könnten ordentliche Zufahrt sein			Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde insbesondere die zukünftige Verkehrserschließung der Gewerbe-	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	Schmidt			- unbefestigter und zu schmaler Wolfsweg ermöglicht zu bestimmten Zeiten (Wasser, Schnee) kein Erreichen des Grundstücks - Planstraße B ohne Poller als ordentliche Grundstückszufahrt - Zustimmung zur Medienführung nur bei gleichwertiger Wiederherstellung nach Schachtarbeiten - Medien zum Grundstück sind funktionsfä-			treibenden untersucht. Hierzu wurde der Stand der derzeit vorhandenen rechtlichen Sicherungen ermittelt. Ebenso die Interessen des wolfswegnahesten Grundstückseigentümers. Um eine umsetzbare Planung zu erhalten; mit der eine kommunale Kostenkontrolle einhergeht, wurden die wohngebietserschließenden Straßen als Privatstraßen vorgesehen. Privatstraßen befinden sich nicht in der Straßenbaulast der Stadt Frankfurt (Oder) und sind somit nicht Bestandteil der zu kalkulierenden Kosten, aber damit auch der Aufnahme des öffentlichen Verkehrs weitestgehend entzogen. Für die Gewerbegrundstücke ist eine privatrechtliche Regelung vorhanden, auf deren Grundlage eine Nutzung der Gebäude bauordnungsrechtlich genehmigt ist. Der Wolfsweg ist eine öffentliche Straße. Die vorhandene privatrechtliche Regelung wurde nun auch planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Es führt auf den öffentlichen Wolfsweg. Da eine rechtliche Regelung im gewerblichen Bereich bereits vorhanden und seit geraumer Zeit praktiziert ist, ist eine davon abweichende Regelung für eine private gewerbliche Erschließungsstraße kommunal nicht angemessen und durchsetzbar. Die Erschließungsanlagen wie die Gewerbeflächen sind also bisher im Bestand vorhanden und werden lediglich planungsseitig nachvollzogen. Empfohlen wird den Gewerbetreibenden ein Gespräch mit dem Eigentümer des wolfswegnahen Grundstückes, dem es obliegt, die bisher praktizierte, aber nicht rechtlich gesicherte, Erschließungsvariante weiter zu ermöglichen. Dies ist unabhängig von dem zu schaffenden Planungsrecht möglich.- von einer Korrekten Flächenwiederherstellung wird ausgegangen	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Adresse	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
				hig; Wasser und Abwasser bei Bauabnahme durch das damalige Bauamt genehmigt – keine Kosten für eventuelle Medieneinbindung				
9.	Ortsbeirat Markendorf, Frau Acksteiner		02.08.2012	- erforderlicher Begegnungsfall und Wendeanlage für den Wolfsweg nicht nachvollziehbar (bisher LKW- Verkehr über den Fuchsweg, Post, Paketdienste, Müllabfuhr müssen auch in das Gewerbegebiet) - Ausbau des Wolfsweges für Anlieger existenzbedrohend - ordentliche Tragschicht wäre angemessen für geringes Verkehrsaufkommen (desolater Zustand durch fehlende Instandsetzung nach Erdarbeiten) Pläne zum Ausbau des Wolfsweges zur öffentlichen Straße überdenken	öffentliche Erschließung		Die Einteilung der vorgesehenen Verkehrsflächen Wolfsweg wurde noch einmal überprüft und einschließlich der entsprechenden Herleitung in die Begründung aufgenommen. Die vorgesehne Verkehrsfläche konnte verringert werden. Dennoch ist ein System öffentlicher Straßen aufzubauen, welches eine geeignete (hier so weit als möglich minimierte) Wendeanlage beinhaltet. Die vorhandene privatrechtliche Regelung für die Gewerbetreibenden wurde planungsrechtlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Es führt auf den öffentlichen Wolfsweg. Die Bebauungsplanung selbst löst derzeit keine Erschließungsmaßnahmen aus, die durch den Vorhabenträger oder die untere Straßenbaubehörde zur Sicherung der Umsetzung der Planung erforderlich wären. Dem Träger der Straßenbaulast obliegt unabhängig von dieser Bebauungsplanung die Einschätzung, wann eine Aufwertung im Bestand vorhandener öffentlicher Straßen erforderlich wird. Vereinbart wurde zwischen Ortsbeirat und dem Straßenbaulastträger, den erforderlichen Ausbauzeitpunkt des Wolfsweges durch eine Ertüchtigung des Wolfsweges hinauszuschieben. Die entsprechenden Kontakte wurden aufgenommen.	ja Es erfolgte eine Verringerung der Wolfsweg ebreite

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name, Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen, 10.07.2012	keine Äußerung				
2.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, 25.07.2012	keine öffentlichen Belange berührt			---	nein
3.	FWA, 25.07.2012	1. Leitungsrechte - persönlich beschränkte Dienstbarkeiten zu Gunsten der FWA im Grundbuch neben den gekennzeichneten Leitungs- und Wegerechten A und B und den Planstraßen A und B sowie entlang der Straße Am Klinikum sichern - Festsetzung Wolfsweg als öffentliche Verkehrsfläche für Ver- und Entsorgungsanlagen erforderlich (Festsetzung derart, dass vorhandene und geplante Medientrassen innerhalb Fahrbahnflächen verbleiben) 2. Abwasserleitung - geplante Abwasserdruckleitung leitet in einen geplanten Schmutzwasserkanal ein, welcher in die vorhandenen Schmutzwasseranlagen im Wolfsweg mündet 3. Niederschlagswasserverbringung - gedrosselte Einleitung in die öffentlichen Regenwassersysteme nach Antragstellung bei der FWA mbH möglich, sofern Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich - hierzu entsprechend dimensionierte Zisterne mit schwimmenden Abflussregler vorsehen			- grundbuchliche Sicherung ist vorzunehmen (keine entsprechende Festsetzung, da keine Nutzungskonflikte Privatstraße, Straße – Leitungen ersichtlich sind) - der Wolfsweg ist als öffentliche Straße im Bestand vorhanden. Diese Festsetzung wurde mit den erforderlichen Dimensionen Bestandteil des Bebauungsplanes durch den Planer abgeglichen - Bestandteil der Planung - Bestandteil der Planung	nein
4.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 19.07.2012	**Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.** Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf die Mitteilung der Ziele,			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 24.10.2011				
5.	Handelsverband, 04.07.2012	- Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB bestehen keine Einwände zum vorliegenden Entwurf. Die Belange des Handels sind nicht direkt betroffen. - Im Abschnitt 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen, Textfestsetzung a 2): Begründung Hinweis, dass die Stadt Frankfurt (Oder): - z.Zt. kein beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat, worauf sich eine Begründung eines generellen Ausschlusses von Einzelhandel im Wohngebiet aufgrund, Zitat: „ Die Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß Einzelhandelskonzept überversorgt.“ - beziehen könnte. Wir empfehlen Ihnen, diesen Satz wahrheitsgemäß durch den aktuellen Sachstand (Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes liegt (nach unserer Kenntnis) mit Stand April 2010 vor und wurde bisher nicht als Handlungsgrundlage durch die SVV beschlossen) neu zu formulieren - genereller Ausschluss von Einzelhandel in Anbetracht der demografischen Entwicklung und fußläufigen Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen (max. Entfernung 300-500 Meter) unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm VKF) für bedenklich halten und somit auf die Formulierung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept- Entwurf unter Pkt. 4.5.4, Seite 15 zum OT Markendorf verweisen.			Das auf die Gesamtstadt bezogene einzelhandelsrelevante Konzept, die „Leitlinien zur Entwicklung des Einzelhandels“, wurde 1998 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Darin sind grundsätzliche, jedoch keine Aussagen zum Plangebiet enthalten. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Markendorf I ist in unmittelbarer Nähe der B 87 eine gewerbliche Baufläche vorhanden, auf der Einzelhandel nicht ausgeschlossen wurde. Dies befindet sich in Übereinstimmung mit der Rahmenplanung Markendorf, welche diesen Bereich für eine Ortszentrenentwicklung vorgesehen hat. Hier ist es möglich, einen Nahversorger mit Dienstleistungen (je nach Bedarf und beabsichtigtem Einzugsbereich) zu kombinieren. In Allgemeinen Wohngebieten sind, wie in Gewerbegebieten, 800 - 900 m² Einzelhandelsfläche grundsätzlich zulässig. Eine Begrenzung dieser Fläche auf einen fiktiven Wert unter dieser Obergrenze soll zu Gunsten der Inanspruchnahme der zur Zentrenbildung beitragenden Fläche im Gewerbegebiet Markendorf I nicht erfolgen. Es soll kein zusätzlicher Verkehr auf die Straße Am Klinikum gezogen werden. Ausgeschlossen wird der Einzelhandel lediglich im Plangebiet des Bebauungsplanes. Hier ist neben den Aussagen im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes („Während Hohenwalde, eine Kosmetikerin ausgenommen, ohne Versor-	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		- Auch eine subjektive Einschätzung, dass die fußläufige Entfernung zu den Einzelhandelseinrichtungen im geplanten Ortszentrum akzeptabel aus Sicht des Bauamtes ist, empfehlen wir zu streichen, da es immer auch eine Sicht unterschiedlicher Betrachter/ Nutzer gibt.			gungseinrichtungen ist, sind in Markendorf mit der Einkaufsquelle Komoss und einem kleinen Obst- und Gemüsehandel bescheidene Grundversorgungselemente noch gegeben“) zu beachten, dass im Gewerbegebiet Markendorf I eine planungsrechtlich und verkehrlich geeignete Fläche. - wird gestrichen	
6.	Handwerkskammer, 31.07.2012	- durch zukünftige Wohnnutzung sind Nutzungskonflikte mit den in der Nähe befindlichen Betrieben nicht auszuschließen. - keine Zustimmung zur Festsetzung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe des Betriebsstandortes der Honda Autohaus Bohlig GmbH - Festsetzung eines Gewerbegebietes, in dem nur „nicht wesentlich störendes Gewerbe“ zulässig ist, für den Bereich des Betriebes selbst, kann nur zugestimmt werden, wenn geklärt ist, ob es sich hierbei tatsächlich um einen „nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieb“ handelt - Entgegen den Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan handelt es sich bei der Honda Autohaus Bohlig GmbH nicht nur um ein Autohaus, sondern auch um eine Kfz-Werkstatt - Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten sind zwar laut diversen Gerichtsurteilen nicht grundsätzlich als wesentlich störende Betriebe zu beurteilen, aber da für die Beurteilung derartiger Betriebe nicht nur der Umfang sondern auch die hervorgerufenen Störungen ausschlaggebend sind, ist derzeit unklar, ob es sich in diesem konkreten Fall um nicht wesentlich störendes			Östlich des Autohauses Bohlig ist außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Markendorf Am Wiesengrund“ ein Allgemeines Wohngebiet unmittelbar angrenzend an das vorhandene Gewerbe im Bestand vorhanden. Kraftfahrzeugreparatur-Werkstätten sind nicht grundsätzlich als wesentlich störende Betriebe zu beurteilen. Der Begriff reicht von dem auf die Ausführung gewisser Arbeiten beschränkten, über Servicewerkstätten bis hin zum Großbetrieb. Ausschlaggebend ist das Ausmaß der vom Betrieb hervorgerufenen Störungen. Dabei sind Betriebszeiten ebenso zu berücksichtigen, wie die Art der erfolgenden Arbeiten (dabei gehören z.B. Karosseriereparaturen zu den geräuschintensiven und damit in hohem Maße störenden Nutzungen). Am 20.08.2012 wurde eine Aufnahme der vor Ort durchgeführten Arbeiten durchgeführt. Während der Betriebszeiten (Montag bis Freitag 9 Uhr bis 18 Uhr und Samstag 9 Uhr bis 12:30 Uhr) kommen lärmverursachend Hochdruckreiniger zur Autowäsche (Kärcher) und der Schlagschrauber zur Reifenmontage zur Anwendung. Diese Arbeiten werden innerhalb der Werkstatträume durchgeführt. Auf dem Gelände werden auch Abgasuntersuchungen durch-	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Gewerbe handelt. - Überplanung eines teilweise bereits bebauten Gebietes, insbesondere eines - wie hier -vorhandenen Gewerbegebietes in der Nachbarschaft zu einer bestehenden und nach der Planung zunehmenden Wohnnutzung, erfordert eine erkennbare sorgfältige Bestandsaufnahme betreffend des vorhandenen Betriebes und hauptsächlich seines Emissionsverhaltens (siehe OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.09.2009). Derartige Unterlagen liegen uns derzeit nicht vor. - Kfz-Reparaturwerkstättenhaben in Anwendung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg zu allgemeinen Wohngebieten einen Abstand von 100 m einzuhalten. - Planverfahren schafft Konfliktpotential			geführt. Außerhalb der Betriebszeiten ist das Anliefern havarierter Fahrzeuge nicht auszuschließen. Eine Regelmäßigkeit dieser seltenen Ereignisse besteht diesbezüglich jedoch nicht. Lackierarbeiten und Karosseriebau erfolgen auf dem Gelände nicht und werden von Herrn Bohlig als Entwicklungsabsicht ausgeschlossen. Die Ergänzung dieser denkbaren Werkstattbestandteile scheint auch auf Grund der bereits vorhandenen Grundstücksausnutzung nicht umsetzbar. Es ist somit vor Ort ein Autohandel mit Service vorhanden, welcher als nicht wesentlich störendes Gewerbe einzuordnen ist, siehe auch Kommentar Fickert/ Fieseler „Baunutzungsverordnung Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften“ Kohlhammer Verlag 1998, Seite 581. Nutzungskonflikte sind somit nicht ersichtlich - Die Abstandsleitlinie Brandenburg stellt eine Empfehlung dar, welche als Leitlinie die Immissionsbelange für die Bauleitplanung konkretisiert. Die empfohlenen Schutzabstände können dabei erforderlich werden, wenn bei benachbarten unterschiedlichen Gebietsnutzungen schädliche Umwelteinwirkungen auf andere Weise nicht verhindert werden können. Entsprechend den Ausführungen siehe oben und der bereits im Bestand vorhandenen nachbarlichen Nutzung erfolgt eine Berücksichtigung des vorgeschlagenen Abstandes nicht. Diese Möglichkeiten eines rechtssicheren Bestandes ist somit der vorgeschlagenen Fremdkörpernutzung vorzuziehen. Die Erforderlichkeit, einen wirtschaftlichen Belang gegenüber einer schützenswürdigen Wohnbebauung vorzuziehen und einen erhöhten Lärmpegel vorzusehen ist auf Grund des Bestandes (nicht wesentlich störendes Gewerbe Bohlig und im Bestand vorhandene Wohnbebauung „Am Waldrand“) und der vorgesehenen Festsetzungsstruktur nicht ersichtlich. - Das Planverfahren hat die Aufgabe, Konflikte zu benennen	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		- Interessen von Handwerksbetrieben können betroffen sein, womit ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot des Baugesetzbuches gegeben ist.			und zu lösen. Um die gegebenenfalls gegenläufigen Interessen zu berücksichtigen, teilweise oder nicht zu berücksichtigen findet ein Abwägungsprozess statt. Dieser wird in der Begründung, zu der auch die Abwägungstabelle gehört, dargestellt. So ist auch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Planverfahren beachtet. Nach Ermittlung der Störwirkung der einzelnen Betriebe kann das Gewerbe auf nicht wesentlich störendes Gewerbe beschränkt werden. Damit ist der Bestand gesichert, es sind gegebenenfalls noch Ergänzungen des Gewerbes, auch hinsichtlich der Störwirkung, möglich. Insbesondere wurde in der Planung auf eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit der Gewerbe durch die Ausweisung geeigneter Baufenster geachtet.	
		- Wir regen an, mit folgenden Instrumenten Standortkonflikten entgegenzuwirken: Betriebsstandorte, die durch neue Bebauungspläne auf den Bestandsschutz festgeschrieben werden, haben kaum Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten. Es muss daher befürchtet werden, dass der Betrieb auf Dauer nicht existenzfähig ist, da er sich nicht entsprechend den wirtschaftlichen Anforderungen entwickeln kann. Zur Standortsicherheit und langfristigen Weiterentwicklung des Betriebes der Honda Autohaus Bohlig GmbH ist die Einzelfestsetzung gemäß §1 Abs.10 BauNVO aufzunehmen, dass für den Betrieb über den Bestandsschutz hinaus Erweiterungen, Änderungen und Nutzungsänderungen allgemein zulässig bleiben. nach dem allgemeinen Gebot der Rücksichtnahme entsprechend dem Vorzug der “wirtschaftlichen Belange“, z. B. ein höherer Lärmpegel festsetzen und im Bebauungsplan begründen unter Darstellung Vorrang des wirtschaftlichen Belang dem der zu schützenden Wohnbebauung			Eine Fremdkörperfestsetzung ist, da es sich beim Autohaus Bohlig um ein nicht wesentlich störendes Gewerbe handelt, nicht erforderlich, bzw. würde die Firma in ihren Möglichkeiten einschränken. Denn Fremdkörperfestsetzungen sind möglich, um durch eine Überplanung unzulässig werdende Nutzungen festzusetzen. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen unzulässig bleibender Nutzungen sind damit unter bestimmten Voraussetzungen zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig. Das heißt, dass die vorhandene Nutzung in ihrem Bestand nicht legalisiert wird, sondern weiterhin unzulässig und somit geduldet bleibt – während „Zutaten“ bzw. Veränderungen (die Herr Bohlig derzeit nicht vor hat) zulässig bzw. zulassungsfähig bleiben. Eine Grundbucheintragung, die darauf zielt, Lärm benachbarter Betriebe hinnehmen zu müssen, wird gegenüber einer Beschränkung der Störwirkung auf eine nicht wesentlich störende als weitaus rechtunsicherere Lösung erachtet (Beachte: Verkauf, Eigentümerwechsel, Insolvenz).	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Für die heranrückende Wohnbebauung gilt der allgemeine Trennungsgrundsatz, in dem sie die Belange der Wirtschaft und des Umweltschutzes beachten muss (aus § 50 BImSchG abgeleiteter Grundsatz i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Daher muss die neue Wohnbebauung Rücksicht auf die vorhandenen Gewerbebetriebe nehmen, z. B. durch passiven Schallschutz (Einbau von Schallschutzfenstern oder durch den Bau von Wohnräumen nur an der dem Betrieb abgewandten Seite). Im Rahmen einer Grundbucheintragung (Duldungsdienstbarkeit) ist für die künftigen Wohnnutzungen rechtlich zu regeln, dass etwaiger Lärm aus den benachbarten Betrieben hinzunehmen ist. - Im Zusammenhang mit der Niederschlagsverbringung wurden wir über bereits vorhandene Probleme unterrichtet. Die Handwerkskammer fordert daher auch für die Gewerbetreibenden eine Lösung dahingehend, dass anfallendes Wasser aus Extremwetterlagen ebenfalls über die öffentlichen Anlagen abgeleitet werden kann – genauso wie es auch den zukünfti-			Auf Grund des Trennungsgrundsatzes wurde das Gewerbe in der möglichen Störwirkung auf ein nicht wesentlich störendes Gewerbe beschränkt. Im Fall von gewachsenen Strukturen sind Einschränkungen auf beiden Seiten hinzunehmen. Dabei sind Maximalpositionen aufzugeben und sich auf eine Art "Mittelwert" i.S. eines gedeihlichen Zusammenlebens einzurichten. Die Grenze wäre die Schwelle zur Gesundheitsgefahr. Mit der Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes in den Grenzbereichen zur Wohnnutzung wurde planerisch dem allgemeinen Trennungsgrundsatz nach §50 Bundesimmissionsschutzgesetz grundsätzlich Rechnung getragen. Mit der Festsetzung von Gewerbebetrieben, die lediglich nach ihrem Störgrad der Gruppe der "nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe" zuzuordnen sind ist hier für die gewerbliche Nutzung der vormals uneingeschränkt gewerblich nutzbaren Grundstücke planungsrechtlich bereits eine Einschränkung erfolgt. Im Planverfahren geprüft wurde, den Wohngrundstücksnutzern als Sichtschutz einen handelsüblichen etwa 2m hohen geschlossenen Zaun als Grundstückseinfriedung zu ermöglichen. Dies ist auf Grund der Gesetzeslage jedoch ohnehin möglich, so dass hier die Eröffnung einer entsprechenden Option nicht erforderlich ist. - Duldungsdienstbarkeiten stellen eine juristisch unumstrittene Lösung dar Insbesondere die Möglichkeiten der Niederschlagswasserverbringung wurden im Rahmen des Planverfahrens sorgfältig geprüft. Jede Extremwetterlage wird bereits aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu berücksichtigen sein. Die Versickerung gestaltet sich auf Grund des Baugrundes und der Altlastenproblematik in nicht beräumten Bereichen schwierig. Das Einleiten von Niederschlagswasser in das öffentliche Netz erfor-	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		gen Wohngrundstücks-Eigentümern ermöglicht werden soll. - der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,4 muss ebenso widersprochen werden, da dies - entgegen den Angaben in der Begründung zum BP – in einigen Bereichen eben nicht der derzeitigen Versiegelung entspricht.			dert unwirtschaftlich dimensionierte Regenwasserrückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken und wird auf Grund der dann anfallenden Gebühr abgelehnt. Im Ergebnis wurde der Versiegelungsgrad der gesamten Fläche ermittelt, was zu einer Grundflächenzahlfestsetzung von 0,4 (mit Nebenanlagen sind Überschreitungen auf 0,5 möglich) führte. Die auf den Grundstücken vorhandene Versiegelung unterliegt dem Bestandsschutz. Nutzungsänderungen und gewerbliche Intensivierungen werden vom Versiegelungsgrad nicht betroffen. Fremdwasser ist durch die neuen Eigentümer auf den jeweils eigenen Grundstücken zu belassen. Mit diesem Festsetzungsgeflecht soll im Zusammenspiel und unter Beachtung der einzelnen Interessenlagen ein Verbringung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück weiterhin möglich bleiben. Ermittelt wurde die GRZ über die gesamte, insbesondere gewerbliche Baufläche. Die vorhandene Versiegelung unterliegt dem Bestandsschutz. Das entsprechende Wasser wird derzeit im Bereich verbracht. Es ist nicht Ziel des Plangebers, einzelne Bereiche mit einer GRZ weit unter 0,4 festzusetzen, dafür anderen Bereichen dauerhaft eine GRZ von 1,0 zu ermöglichen. Aus diesem Grund wurden alle gewerblichen Bereiche einheitlich mit einer GRZ von 0,4 (0,5) vorgesehen, was aus technischer Sicht unter Beachtung des Einsatzes von Teilversiegelung (zB. Rasengittersteine), was grundsätzlich möglich ist und dem Gleichbehandlungsgrundsatz entspricht.	
7.	IHK, 31.07.2012	- geplante Entwicklung der vorhandenen Brache wird begrüßt - für die neuen Gebäude werden folgende Modifizierungen für erforderlich gehalten: Festlegung der Ausrichtung der Schlaf- und Ruhezonen (Garten und Terrassen) auf die GE- abgewandten Seiten Ein Gewerbegebiet ohne Verstoß gegen den Tren-			Die Gewerbeflächen sind eingeschränkt hinsichtlich des Störungsgrades. Damit, dass nicht wesentlich störende Nutzungen, entsprechend dem Störgrad eines Mischgebietes, zulässig sind, ist der mögliche Störgrad zwar beschränkt, jedoch nicht „gleich Null“. Im Grundrissentwurf und in der Grundstücksgestaltung kann begrenzt auf die Nachbarschaft reagiert werden. Außer im Bereich Autohaus sind die Ruhezonen auf den GE- abgewandten	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		nungsgrundsatz neben einem Wohngebiet festzusetzen bedarf nach unserer Ansicht erheblicher Gliederungs- und Modifizierungsfestlegungen (§ 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) Einschränkung der Gewerbegebiete, nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen sollen zugelassen werden Zählen die zur Zeit ansässigen Gewerbetreibenden zu diesen? Um das zu sichern, empfehlen wir, entsprechende Messdaten in die Begründung aufzunehmen Erweiterungsspielraum hat das bestehende Gewerbe; in der Begründung unter Pkt 5.1.1 erwähnte Festsetzung der GFZ von 0,4 u.E. nicht aus (In der Praxis erzeugen die geplanten Festsetzungen (typische Gemengelagen) oftmals große Probleme. Dabei handelt es sich nicht immer um sofort erkennbare Widersprüche, sondern meist erst im Laufe der Zeit entstehende; z.B. Lärm in der Mittagsruhe durch den angrenzenden Gewerbebetrieb (Druckluftapparaturen) – den bemerkt nach Jahren der Harmonie der in den wohlverdienten Ruhestand gekommene Nachbar, An- und Ablieferung außerhalb der Betriebszeiten – kein Unternehmer kann stete Betriebsabläufe zusichern – diese unterliegen dem Wirtschaftlichkeitsprinzip, Staubbelästigungen durch Fegen des Betriebsgeländes usw.usw..) Prüfung solcher möglichen Konflikte insbesondere die Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen zu einander erbeten			Seiten. Die Hinweise wurden beachtet, der Begründungstext entsprechend ergänzt	
8.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 01.08.2012	- grundsätzliche Bedenken gegenüber Nachnutzung der bereits baulich vorgeprägten Fläche bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht nicht - für Immissionsschutz grünordnerische Möglichkeiten nutzen; Sichtschutz- und Immissionsschutzpflanzungen durch ausschließlich einheimische standortge-			Es handelt sich um ein ehemals gewerblich intensiv genutztes Gebiet, das nun in einer Mischnutzung für Gewerbe- und Wohnnutzungen entwickelt werden soll. Aufgrund der Vorgaben für die Gewerbenutzungen sind keine Sicht- und Immissionsschutzpflanzungen festzusetzen. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		rechte Laubgehölze für Trennung von Wohn- und Gewerbenutzungen verwenden - Versickerung anfallenden Oberflächengewässers im Plangebiet - Einzäunungen für Kleintiere durchlässig gestalten - insektenfreundliche Straßenbeleuchtungen - aktuellen artenschutzfachlichen Stand vor Baubeginn ermitteln; Ersatzquartiere (insbesondere für Gebäudebrüter) einplanen - Abfangen von Zauneidechsen und Blindschleichen prüfen; Vorkehrungen für Verhindern/Erschweren von Wiedereinwanderung ins Baugebiet - Fledermausersatzquartiere trotz nicht nachgewiesenem Fledermausbestand im Plangebiet vorsehen - weitgehend einheimische standort- und regionaltypische Laubgehölze für grünordnerische Gestaltung verwenden			aufgrund der ungünstigen Versickerungsverhältnisse des anstehenden Bodens nicht vollständig möglich, jedoch ist gebietsnah eine Versickerung in einem Sickerbecken möglich, so dass für den Wasserhaushalt der Region keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Dies ist in der Begründung bereits dargestellt. Die Festsetzung einer insektenfreundlichen Straßenbeleuchtung, von Fledermausquartieren, von Vorgaben für die Einzäunung und von Einschränkungen für die Pflanzenverwendung sind aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezuges im Rahmen der Bebauungsplanung (Innenbereichsentwicklung ohne Grünordnungsplan) nicht möglich. Ein Erfordernis aus artenschutzrechtlichen Gründen besteht aufgrund der Bestandssituation nicht. Für den artenschutzfachlichen Bestand vor Baubeginn liegt ein Fachgutachten vor, die Inhalte sind in der Begründung zusammenfassend dargestellt. Zauneidechsen und Blindschleichen wurden für die vorbereitenden Erdarbeiten im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzfachlichen Gutachtens abgefangen. Nach Ausführung der vorbereitenden Erdarbeiten sind keine attraktiven Lebensräume für Zauneidechsen und Blindschleichen vorhanden, so dass baubedingte Tötungen bei Weiterführung der Bebauung des Standortes sehr unwahrscheinlich sind und ein weiteres Abfangen dadurch nicht nötig wird.	
9.	LBV, 20.07.2012	Zu unserer Stellungnahme vom 08.11.2011 gibt es keine weiteren Ergänzungen. Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Das Plangebiet wird mit Straßenbahn und Bus erschlossen, die auch eine Verbindung zum Bahnhof Frankfurt (Oder) herstellen. Somit kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden. - Informationen zu Planungen für Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen nicht vor. - Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleiben aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.				
10.	LS Ost	- Plangebiet liegt süd-östlich der Bundesstraße 87, Abschnitt 027, für Bundesstraße verwaltet die NL Ost, Hauptsitz Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast. - verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über kommunale Straße zur B 87. Für das vorhandene Wohn- und Gewerbegebiet besteht bereits auf der B 87 eine Linksabbiegespur. In den Erläuterungen zur Verkehrserschließung sind keine Angaben zum Verkehrsaufkommen getätigt. In diesem Zusammenhang ist ggf. der Nachweis für die bestehende Linksabbiegespur erforderlich. - seitens der Straßenbauverwaltung keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen werden; gehen zu Lasten des Investors. - vorbehaltlich der Beachtung der Forderungen und Hinweise grundsätzliche Zustimmung zum Bebauungsplan	sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Eigentum Erweiterungsfläche Linksabbiegespur	--- Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt. Der Abstand der am dichtesten zur B 87 liegenden geplanten Wohnbebauung beträgt 100 m. Lärmschutzmaßnahmen, falls erforderlich sind vom Vorhabenträger durchzuführen. ---	nein
11.	LUGV	<u>Immissionsschutz</u> Immissionsschutzrechtliche Belange können bei dieser Beteiligung zurzeit nicht geprüft werden. Wasserwirtschaft - keine Berührung wasserwirtschaftlicher Belange des Referates RO 5 – Wasserbewirtschaftung, Hydrologie und des Referates RO 6 – Gewässerunterhaltung,			--- ---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Hochwasserschutz - keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des BP - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich beachten, Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen. - Hinweis auf Verpflichtung, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind (gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585); keine Einschränkung dieser Rechte mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen - Zum Plan bestehen keine Bedenken. Naturschutz - keine Stellungnahme erforderlich. Es sind keine naturschutzfachlichen oder fachlichen Belange in Zuständigkeit der Fachbehörde für Naturschutz betroffen			--- --- --- --- ---	
12.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree; Regionale Planungsstelle, 19.07.2012	Der aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplan „Markendorf Am Wiesengrund“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung. - Stadt Frankfurt (Oder) gemäß LEP B-B als Oberzentrum festgelegt - überregional bedeutsame Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie groß-			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		räumige Verkehrsknotenfunktion - Plangebietsfläche befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen - beabsichtigte Neuordnung von Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen im Ortsteil Markendorf entspricht regionalen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsflächen Priorität einzuräumen und die Funktion des Oberzentrums Frankfurt (Oder) zu stärken				
13.	Stadtwerke Netzgesellschaft mbH, 13.07.2012	- Erdgas- Mitteldruckleitungen PE-HD d110 und entsprechende Erdgas- Hausanschlüsse befinden sich im Plangebiet Folgende Forderungen zum Schutz der Gasleitungen: nach vorheriger Absprache mit Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) in Leitungsnähe Handschachtung durchführen für seitliche Näherungen und Kreuzungen der Erdgas-Mitteldruckleitung mit Ver- und Entsorgungsleitungen Abstand von 40 cm einhalten seitlicher Mindestabstand zu Fundamenten o.ä. von 1 m einhalten Errichtung von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andere überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig; keine Einwände gegen Überbauung der Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen Gewährleistung der Einbettung vorhandener Gasleitungen in steinfreien Boden bei höhenmäßigen Veränderungen/Angleichungen für vorhandene Gasleitungen mind. 0,80 m und max. 1,50 m gewährleisten Mindestanstand 2,50 m bei Pflanzung von Bäumen und 1,0 m bei Heckenpflanzungen einhalten Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der			--- Forderungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung/Bauausführung zu berücksichtigen	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Schieber, während der Baumaßnahme gewährleisten - geeignete Schutzmaßnahmen absprechen - erdgastechnische Erschließung des Plangebietes wird nach Erfordernis und in Koordination mit den Erschließungsträgern abgestimmt - keine Einwände gegen den Bebauungsplan				
14.	Stadtwerke Wärmeversorgung, 24.07.2012	keine Einwände			---	nein
15.	Deutsche Telekom Technik GmbH 06.09.2012	- Im Planbereich sind Telekommunikationslinien der Telekom zu beachten - In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für Linien der Telekom vorzusehen - „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ beachten; durch Baumpflanzungen Linien der Telekom nicht behindern. - eine Beschädigung der vorhandenen Linien ist zu vermeiden und der ungehinderte Zugang jederzeit zu ermöglichen. Abdeckungen sowie oberirdische Gehäuse sind für gefahrloses Öffnen und Anfahren mit Kabelziehfahrzeugen freizuhalten. Informationspflicht der Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der Linien der Telekom. Beachtung der Kabelschutzanweisungen - schriftliche Anzeige Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 4 Monate vor Baubeginn			- Hinweise werden bei der Ausführungsplanung / Baudurchführung zu berücksichtigt	nein
16.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmu-	- keine denkmalpflegerischen Bedenken; ggfs. Stellungnahme zur Bodendenkmalpflege aus gleichem Haus			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	seum, 06.08.2012					
17.	Straßenverkehrsbehörde	- beabsichtigte Stichstraßen werden nicht begrüßt (Umfahrung in Havariefällen) - Sichtdreiecke an den Einmündungen sind durch Bepflanzungen oder Zaunanlagen nicht zu beeinträchtigen Wolfsweg für LKW- Begegnungsfall mit Fahrbahnbreite mind. 5,50m vorsehen, Geh-/Radweg (nördl. Teil) mit 2,50m Breite zuzüglich Sicherheitsstreifen - Markierungs- und Beschilderungsplan für Endbeschilderung incl. Benennung Straßennamen rechtzeitig bei Straßenverkehrsbehörde einreichen - in nachfolgende Planungen einbeziehen			- Die Belange der öffentlichen Ordnung und Sicherheit werden in der Straßenplanung beachtet - wird in der Planung beachtet Planzeichnung und Begründung wurden den Wolfsweg betreffend geändert. Der Geh-/Radweg mit einer Breite von 2 m wird auf dem kurzen Abschnitt von 110 m als ausreichend betrachtet. Ausweichen ist möglich. - Hinweise werden beachtet	ja Es erfolgte eine Verringerung der Wolfswegebreite
18.	Feuerwehr, 04.07.2012	- Bereitstellung Löschwassermenge - Gewährleistung ungehinderter Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr, Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungswege entsprechend Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ausführen			Forderungen sind im Rahmen der Ausführungsplanung/Bauausführung zu berücksichtigen	nein
19.	untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde, 27.07.2012	Auflistung der noch im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche vorhandenen Flurstücke ist in der Begründung nicht vollständig. Weiterhin im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) als Altlastenverdachtsfläche geführt werden folgende Flurstücke der Flur 133: 230/12, 230/13, 230/14, 230/15, 230/17, 230/18, 230/23, 230/26, 471, 1091, 1112, 1707, 1708, 1709			Begründung und Hinweis ohne Normcharakter wurden ergänzt	ja Es erfolgte eine Komplettierung der Altlastenverdacht

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen: Name, Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
						sgrundstücke
20.	Gesundheitsamt, 24.07.2012	keine Hinderungsgründe			---	nein
21.	Katasteramt 24.08.2012	im mündlichen Gespräch wurde eine Verbesserung der zeichnerischen Bauliniendarstellung angemahnt			Plan wurde überarbeitet; Baugrenzen wurde (an bestehende Gebäude) geringfügig angepasst	ja geringfügige Anpassungen der Baugrenzen
22.	Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen (Straßenbaulastträger), 12.07.2012	- Punkt 7 Anlagenübergaben an Stadt und Versorgungsträger überprüfen - keine Mittel für Erschließungsverpflichtungen aus dem Bebauungsplan (insbesondere Ausbau Wolfsweg) vorhanden und geplant - Klarstellung der Punkt 5.1.2. in der Begründung erforderlich (Wendehammer für Müllfahrzeuge ausgelegt und ausreichend) - geplantes Wohngrundstück auf dem Flurstück 230/26 (in der Begründung benannt) überprüfen - Leitungsrecht B führt nicht an die Flurstücke 230/26 und 1091 heran – Auswirkungen für das Flurstück 230/17 bei Erschließung über die Planstraßen a, B und die Straße Am Klinikum?			Begründung wurde korrigiert und ergänzt	ja Leitungsrecht B liegt nun direkt an der Grundstücksgrenze

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Zu Beginn des Verfahrens wurde eine Kostenteilung für die Kosten des Planverfahrens angestrebt, um eine wirtschaftlich vertretbare Entwicklung des Gebietes zu sichern. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
Im Geltungsbereich sollen 2 Privatstraßen durch einen privaten Investor (BAUFI Massiv-Hausbau GmbH) errichtet werden. Da diese Erschließungsstraßen in Privateigentum bleiben sollen, ist kein städtebaulicher Vertrag notwendig.

Die Vorhabenentwicklung für das Allgemeine Wohngebiet obliegt ausschließlich dem privaten Investor, für das Gewerbegebiet den ansässigen Gewerbetreibenden. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen in den Gebieten erfolgt nicht. Nach Fertigstellung werden die öffentlichen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen an die Stadt bzw. die Versorgungsträger übergeben (außer Wolfsweg). Zwischen dem privaten Investor (Erschließungsträger) und der FWA GmbH sowie allen anderen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechende direkte Vereinbarungen zu treffen.

Gliederung in Teilmaßnahmen:
Die Erschließungsleistungen umfassen den komplexen Gebietsaufschluss. Davon sollten in einem ersten Bauabschnitt die Maßnahmen im Bereich der Planstraße A sowie die medientechnische Gebietsanbindung über die Straße am Klinikum und den Fuchsweg erfolgen.
Der zweite Bauabschnitt umfasst den Neubau der Planstraße B einschließlich der Versorgungsanlagen für diesen Bereich.

Gliederung des zeitlichen Ablaufes
Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Gesamtvorhabens im Jahre 2012 begonnen werden, um kurzfristig die Vermarktungsabsichten für die Bauflächen durchsetzen zu können.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eine Verbesserung der verkehrlichen Erschließung ergibt sich für die Anlieger des Wolfsweges und der Gewebetreibenden am Fuchs-/Wolfsweg. Die Belastung durch den gewerblichen Verkehr über den Fuchsweg ändert sich für die Anwohner nicht. Der private Verkehr aus den neuen Wohnungsbaustandorten wird über die Straße Am Klinikum nichtstörend zur Müllroser Chaussee abgeführt.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein landwirtschaftliche und gewerbliche Brache und eine potentielle Siedlungsfläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Erweiterung des Angebots an differenzierten, nutzergerechten Wohnraum in Frankfurt(Oder) geleistet. Darüber hinaus werden die ansässigen Gewerbebetriebe gesichert und deren Anbindung verbessert.
Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Kostenschätzung für Investitionskosten (öffentliche und private Maßnahmen), sowie für Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	**Absolut (m²)**	**in Prozent**
1	Bauland		
1.1	Allgemeines Wohngebiet	15.398	35,31
1.2	Gewerbegebiet	22.064	50,59
3	Grünflächen		
3.1	öffentliche Grünflächen	397	0,91
3.5	private Grünflächen	2.783	6,38

4	Verkehrsfläche, Straßenbahn	2.751	6,31
5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	216	0,50
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	43.609	100

Belastungen der Stadt ergeben sich aus dem Ausbau des Wolfsweges (der Ausbau des Wolfsweges kostet ohne Regenentwässerung ca. 92.000,- € Brutto), aus der Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht bei den öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Pflege der öffentlichen Grünflächen (hier nordöstlicher Abschnitt Wolfsweg). Da diese Flächen jedoch nicht durch die Bebauungsplanung entstanden sind, sondern bereits vor der Planung in der Örtlichkeit vorhanden waren ist hier von einem erhöhten Umsetzungsdruck durch die verdichtete Nutzung des Areals auszugehen.

Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

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 i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

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 Art. 3 des Gesetzes vom 29.10.2008, GVBl. I S. 266)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Neufassung vom 28.07.2009, bekanntgemacht am 13.08.2009, GVBl. I S.358)

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 2 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001