TEIL A : PLANZEICHNUNG

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GEe — Gewerbegebiet mit Einschränkungen (§ 8 BauNVO)
- Gle — Industriegebiet mit Einschränkungen (§ 9 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl - als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse
  - III — als Höchstmaß
  - II-III — als Mindest- und Höchstmaß
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise

Baulinie (§ 23 Abs. 2 S.1 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die öffentlichen Hauptverkehrszüge (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Straßenbahn

5. Öffentliche Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - Fußgängerbereich (Rad- / Gehweg)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- 110 KV-Freileitung
- Fernwärmeverbindung (Über Terrain)

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

- öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung
  - Parkanlage

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

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

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Baumreihen
  Die dargestellte Anzahl von Bäumen ist bindend
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen

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

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Abriß von bestehenden Gebäuden
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes

12. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung
- (HJ) Bestandsnahe Gebäude über HN
- 30/4 bestehende Katastergrenzen mit Flurstücksnummer
- Flur 1,3,3 Flurbezeichnung

TEIL B : TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GENERELL GELTENDE FESTSETZUNGEN

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und 8 BauNVO iV.m Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a.1) In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 - 8 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

a.2) In allen Gewerbegebieten sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen, Betriebe und Anlagen, die der Gewinnung nach § 4 BImSchG bedürfen, nicht zulässig.
Genehmigungsbedürftige Anlagen können dann als Nebenanlagen zugelassen werden, wenn es sich um Teile der in GE-Gebiet sonst zulässigen Vorhaben handelt.

a.3) In den Gewerbegebieten GEe 1 und 2 sind die in der Abstandsliste der Abstandslistlasse I - V aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandslistlasse VI. Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

a.4) In den Gewerbegebieten GEe 3 bis 5 sind die in der Abstandsliste der Abstandslistlasse I - VII aufgeführten Anlagen nicht zulässig.
Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätzen, Lagerhäusern, öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
Zulässig sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

a.5) In den Gewerbegebieten GEe 6 bis 9 sind die in der Abstandsliste der Abstandslistlasse I - V aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandslistlasse VI. Nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Lagerplätzen
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

a.6) In allen Gle-Gebieten sind nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

a.7) In den Industriegebieten Gle 1 bis 4 und Gle 6 sind die in der Abstandsliste der Abstandslistlasse I - IV aufgeführten Anlagen nicht zulässig.

a.8) In Industriegebieten Gle 5 sind die in der Abstandsliste der Abstandslistlasse I - III aufgeführten Anlagen nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen der Abstandslistlasse III.

a.9) In den Industriegebieten Gle 5 und Gle 6 ist der Abstand der Bauten, die dem Birgerniveuaufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen, zur vorhandenen 110 kVHochspannungsfreileitung von 30 m einzuhalten.

a.10) Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind in den Gebieten MI 1 und 2, GEe 3 bis 9 und Gle 1 bis 6 nicht zulässig.
Gemeint zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

b) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

b.1) Werbeanlagen sind im Gewerbe- und Industriegebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung an Bauzäunen ist nicht zulässig. Werbung an Gebäuden ist an den jeweiligen Gebäudeschildern auf einer Gesamtfläche aufgestellt werden.

b.2) Im Ortszentrum (MI 3, GEe 1 und 2) ist Werbung an den Gebäuden auf das Erdgeschoß beschränkt. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden.
Die Gestaltung der Baugebiete lyse, architektonische Gestaltungselemente (wie z.B. Stützen, Mauervorsprünge, Gesimse, Sockelbauten) nicht verdecken oder überschneiden.
Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten.
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder blinkenden Licht sind unzulässig.

b.3) Im Gewerbegebiet sind als Einfriedungen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendrahtzaun und Schweißgitterzäune) zulässig.

c) Verkehrsflächen und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 21 BauGB)

c.1) Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen (außer die bereits gewidmeten Straßen B 87 / Müllroser Chausee und Wilhlbahn) und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerweg (Rad-/Gehweg) - sind der Straßenjurge Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt(Oder). Mit der Übertsoung für Straßenbauzwecke sind die Flächen für gesetzliche Fäkle ein.
(§ 9 Abs. 4 BauGB iV.m. § 8 Abs. 6 BbgBO)

c.2) In den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete mit Einschränkung und der Industriegebiete mit Einschränkung (GEe und Gle) sind entlang angrenzender Straßenverkehrsflächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsunternehmen in einer Breite von 2,00 m ab Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 21 BauGB)

d) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

d.1) Die Außenbauteile der den genannten Straßen zugewandten Gebäudeseiten haben mindestens die nachfolgenden Schalldämm-Maße aufzuweisen:

MI 1 :	Wilhlbahn	35 / 30 dB
MI 2 :	Müllroser Chausee / Straßenbahn	35 / 30 dB
MI 3 :	Müllroser Chausee / Straßenbahn	35 / 30 dB
	Wilhlbahn	35 / 30 dB
GEe 1:	Müllroser Chausee / Straßenbahn	40 / 35 dB
GEe 2:	Müllroser Chausee / Straßenbahn	35 / 30 dB

d.2) Als Fahrbahnbelag der Planstraße C 3.1 ist ein Splittmastiksasphalt ohne Abspätlung einzubauen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

e) Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung

e.1) Bei Baumpflanzungen im Bereich von Verkehrsflächen und im Bereich von öffentlichen Grünflächen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18 - 20 cm Stammumfang, auf privaten Grundstücken mindestens der Pflanzqualität Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang, zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben sind in Form Wabe zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.2) Für die Anlage der straßenbegleitenden Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen an der Wilhlbahn, der Planstraße C 3.1 und am Lindower Weg sind die Baumart Stieleiche (Quercus robur) festgesetzt. Zur Pflanzung ist autochtones Material zu verwenden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.3) Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche in den ausgeschriebenen Industrie- und Gewerbegebieten bzw. je angefangene 400 m² Grundstücksfläche in den Mischgebieten ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) oder Großstrauch (Pflanzqualität mindestens Strauch, 100-150 cm hoch) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

e.4) Je 5 abwendigen KfZ-Stellflächen ist ein Baum in wie mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Die Bäume sind mit Pflanzbeeten, die mindestens 1,5 m breit sind, zu begrünen und mit einer Höhe von ca. 2 m, hier jedoch je 4 KfZ-Stellflächen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.5) Der Anteil an Kronflächen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen bepflanzten Grundstücksflächen nicht überschreiten. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.6) Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen an den nicht überbaubaren Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen. Zulässig ist auf den verbleibenden Flächen auch eine Sportanlagenfläche. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 und BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.7) Die öffentlichen Grünflächen an den Straßenbahnen sind durch Baumpflanzung, flache Gehölze- oder Staudenpflanzung oder Versickerung zu begrünen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b)

e.8) Für die Grundstücksflächen, die über eine GRZ von 0,5 hinaus bebaut werden, wird ein Ausgleich der versiegelten Flächen durch eine Dachbegrünung oder ein Ersatz durch Baumpflanzungen festgesetzt. Für jeden m², der über den Grundflächenanteil mit einer GRZ von 0,5 hinaus überbaut wird, ist ein Baum (Pflanzqualität mindestens Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) bzw. je angefangene 150 m², die die GRZ von 0,5 überschreiten, muß ein Baum (18-20 cm Stammumfang) gepflanzt werden. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.9) Mauern und fensterlose Fassadenflächen sind in geeigneter Weise zu begrünen (Bewirkung oder Pflanzung von Gehölzen mit mit einsprechenden Höhe). (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.10) Auf den Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, werden für die Bereiche P1 bis P4 folgende Maßnahmen zur Wiederherstellung und Entwicklung naturnaher Lebensräume festgesetzt:
P1 - Entwicklung von Laubgebüschen Mischer bis trockener Standorte, mit Blumen Überstaß, und Neuanlage bzw. Förderung von vorhandenen Aufwuchs. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20) Anlage mit Laubgehölzen bestehenden Traßfächer und Förderung von vorhandenem Aufwuchs.
P2 - Pflege und Entwicklung des vorhandenen Baumbestandes zu einem naturnahen Eichenmischwald frischer bis trockener Standorte durch Förderung der Naturverjüngung typischer Arten.
P3 - Rückbau nicht mehr benötigter technischer Anlagen (Entsiegelung) und Zulassung einer Sukzession mit dem Entwicklungsziel naturnaher Eichenmischwald nach Initialbepflanzung mit gebietseigenem Pflanzmaterial.
P4 - Entwicklung von Laubgebüschen frischer bis trockener Standorte als Saum an vorhandenen Gehölzbeständen und von Grün- und Staudenflächen frischer bis trockener Standorte durch partielle Neuanlage bzw. Förderung von vorhandenem Aufwuchs. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

e.11) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P5 wird folgendes festgesetzt:
P5 - Anlage von Gehölzpflanzungen, partiell mit Bäumen überschirmt, mit einem Anteil an einheimischen und standortgerechten Gehölzen von mindestens 70 %. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

e.12) Nicht versickerte oder speicherbares Niederschlagswasser kann in dem Regenwassersystem des Plangebietes abgeführt werden. Flächenbefestigungen sind zu minimieren und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Ausgenommen sind Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen können. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)

Hinweise ohne Normcharakter:

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodendenkmale bekannt. Erdbewegende Maßnahmen und Einzelbauvorhaben bedürfen eiser Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die im Straßenverzeichnis § 10 Abs. 2 aufgeführte Ringstraße wird eine Befestung vom Anschluß- und Benutzungsvertrag der Fernwärme erfaßt, sofern die Stadt Frankfurt (Oder) mit der Fernwärme Frankfurt(Oder) GmbH einen Anschluß- und entsprechenden Benutzungsvertrag abschlossen und der Grundstückseigentümer Nerfür die öffentliche Gewährsorgung in Frankfurt(Oder) in Anspruch nimmt. (Änderungssatzung vom 05.04.2000 zur Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt(Oder))

3. Der Planbereich befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreigabebescheinigung erforderlich.

4. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Hinweise ohne Normcharakter zur Grünordnung:

1. Bei Baumaßnahmen im Schutzbereich der Bäume, die zur Erhaltung vorgesehen sind, ist durch geeignete Maßnahmen der Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

2. Der im Zuge der Baumaßnahmen abzustegende Oberboden ist im Plangebiet wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist gem. DIN 18915 fachgerecht zu sichern und zu lagern.

3. Alle neu angelegten Gehölzflächen sind mindestens 3 Jahre zu pflegen, alle zu entwickelnden Gras und Staudenflächen sind mindestens 7 Jahre zu pflegen.

4. Bei Umbau, Rekonstruktion, Sanierung oder Neubau ist je 500 m² Nutzfläche mindestens ein Fledermaus- oder Vogelnistkasten an geeigneter Stelle anzubringen. Ersatzweise (bei Abbruch) Höhlen- oder Habitatbäume am Gebäude oder auf dem Grundstück nach Beratung durch die Untere Naturschutzbehörde an dafür geeigneten Stellen anzubringen.
(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

5. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmenen außerhalb der Baufelder werden durch den Vorhabenträger (MVG) realisiert und die Kosten anteilig auf die Eigentümer oder Käufer der Grundstücke umgelegt, auf denen tatsächlich Eingriffe in den Naturhaushalt passieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage entfällt den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand:27.08.2007) und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandsdate geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzeichnenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Leiter des Katasteramtes
hrw. 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, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie die Begründung, der Entwurf den Grünordnungsplanes und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom bis zum während der Bürgersprechstunden nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dies Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am ihn Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006, BGBl. I S. 3316) i.v.m. § 5 Gemeindeordnung Bb das Land Brandenburg (Abl. 1 ber. Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GVBl. I/93, S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 61 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....

M. Pätzelt
Siegel Der Oberbürgermeister

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel Unterschrift

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB)i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.12.1986, BGBl I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 des, 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl I S. 3108, V. vel § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl I S. 2141, berichtigt am 16.01.98, BGBl I S.137)

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

3. Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. I/991 S. 58)

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

5. Gesetz Über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert am 19. Dezember 1997, GVBl. I S. 124, 140)

6.Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 zuletzt geändert am 28. Juni 2000, GVBl. I S. 90, 100)

7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundesimmissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990, BGBl. I S. 880 zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Mai 2000, BGBl. I S. 632)

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

9. Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1993 (GVBl. I/93, S. 398), Art. 1 (GO) §§ 2 und 3 geändert durch 1. BbgFRG vom 30. Juni 1994 GVBl. I/94, S. 230)

10. Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung des Art. 2 Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102). Ner Inkrafttreten § 2 Grundsätze der Raumordnung.

11.- Gesetz zum Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995, Artikel 2 Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPG) (GVBl. BbgI. Teil I Nr. 17 vom 24. Juli 1995).

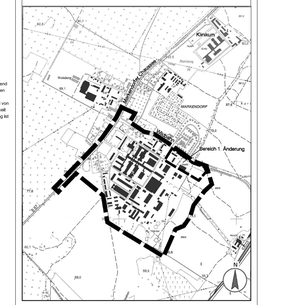
12. Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 04.02.1998 (GVBl. BbgI. Teil I Nr. 2 vom 06.02.1998).

13. Landesentwicklungsplan Brandenburg, (LEP 1) – Zentralörtliche Gliederung vom 04.07.1995 (GVBl. BbgI. Teil II Nr. 47 vom 06.07.1995.

14. Regionaler Teilplan der Region Oderland-Spree „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte" (Amtsblatt BbgI., Amtlicher Anzeiger zum Amtsblatt Nr. 47 vom 27.11.1997).

15. Regionalplanentwurf der Region Oderland-Spree vom 07.09.1998.

Übersichtsplan


Kietzer Straße
Wilhelmstraße
Bereich 1. Änderung
Lindower Straße
Müllroser Straße
Lebus
Müllrose
Frankfurt (Oder)
Fürstenwalde
Eisenhüttenstadt
Guben
Cottbus
Berlin
Poznań
Warszawa
Dresden
Leipzig
Hannover
Hamburg
Rostock
Szczecin
Gorzów Wielkopolski
Zielona Góra
Wrocław
Praha
Kraków
Katowice
Ostrava
Brno
Wien
Bratislava
München
Nürnberg
Stuttgart
Frankfurt am Main
Köln
Essen
Dortmund
Bremen
Hannover
Leipzig
Dresden
Berlin
Potsdam
Cottbus
Frankfurt (Oder)
Eisenhüttenstadt
Fürstenwalde
Müllrose
Lebus
Guben
Zielona Góra
Gorzów Wielkopolski
Szczecin
Poznań
Wrocław
Praha
Kraków
Katowice
Ostrava
Brno
Wien
Bratislava
München
Nürnberg
Stuttgart
Frankfurt am Main
Köln
Essen
Dortmund
Bremen
Hamburg
Rostock

1. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-002 "Gewerbegebiet Markendorf I" Frankfurt (Oder) im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Dezernat Wirtschaft, Stadtentwicklung, Bauen und Umweltschutz, Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau

Frankfurt (Oder), den 16.04.2008

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes ... 6

2.1. Abgrenzung ... 6

2.2. Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich ... 6

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 6

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung ... 6

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 6

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen ... 6

4. Planinhalt ... 7

4.1. Bestehendes städtebauliches und verkehrliches Konzept (laut Bebauungsplan vom 18.12.2002) ... 7

4.2. Städtebauliches und verkehrliches Konzept (dieser Bebauungsplanänderung) ... 8

4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 10
4.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen ... 10
4.3.2. Verkehrsflächen ... 10
4.3.3. Immissionsschutz ... 10
4.3.4. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung ... 11

4.4. Umweltprüfung ... 11
4.4.1. Standort des Vorhabens ... 11
4.4.2. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ... 12

5. Beteiligungen ... 14

5.1. Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung ... 14

5.2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §13 Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch ... 16

5.3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Nr.3 Baugesetzbuch ... 26

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung ... 32

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 32

8. Flächenbilanz ... 32

9. Rechtsgrundlagen ... 33

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Veranlassung

Der Bebauungsplan BP-93-002 für das „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder) wurde am 18.12.2002 rechtskräftig. Er legt die städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung und Entwicklung des Gewerbe- und Industriestandortes TeGeCe fest. Auf seiner Grundlage wurden bereits erhebliche Erschließungsleistungen im Gebiet selbst und zu seiner äußeren verkehrstechnischen Anbindung, insbesondere aus südlicher Richtung über die B 87 realisiert.

Bereits mit der Rahmenplanung zum Ortsteil Markendorf wurde deutlich, dass die Lage einer vorhandenen Betonmischanlage im Nordostbereich des Gewerbegebietes und eines Entsorgungs- und Recycling-Betriebes an der Bahnstrecke Frankfurt (Oder) - Müllrose für die Wohnbereiche an der Wildbahn sehr problematisch sind. Der LKW- Verkehr dieser Firmen belastet die Anwohner der Wildbahn in sehr hohem Maße, was seit Jahren zu einer massiven Kritik der Anwohner führte.

Die Rahmenplanung wurde am 26.06.2002 abgeschlossen, ohne eine befriedigende und umsetzbare Lösung für das Problem aufzeigen zu können, da eine Standortverlagerung der Firmen weder möglich noch finanzierbar ist und eine bereits damals diskutierte Umlenkung des Verkehrs auf die Industriestraßen des Gewerbegebietes an Befürchtungen des Verwalters des TeGeCe hinsichtlich der Störung von sensiblen industriellen Nutzern, die für das Gebiet angeworben werden sollten, scheiterten.

Die Befürchtungen des Verwalters beruhten insbesondere auf der Absicht, in den eingeschränkten Industriegebieten GIe 1 und GIe 2 die Einrichtung einer sensiblen Zone zu ermöglichen. Diese Absicht wurde nicht durch Textfestsetzungen im Bebauungsplan fixiert, so dass die bauplanungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten zur Umsetzung dieses Zieles sehr beschränkt sind. Gleichwohl wurde das Ziel in der Begründung, insbesondere der Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes auf der Grundlage der Abstandsleitlinie zu den Wohnnutzungen, dargelegt.

Sowohl die in den letzten Jahren erfolgten Ansiedlungsentwicklungen für Gewerbe- und Industriegebiete an der Autobahn und im Gewerbegebiet Markendorf II, die noch in großem Umfang vorhandenen Standortpotenziale in diesen Gebieten, sowie die zwischenzeitlich erfolgte Übertragung des gesamten Gewerbe und Industriestandortes TeGeCe an die Stadt Frankfurt (Oder) geben nunmehr Anlass und neue Gelegenheit, diese Lösung im Sinne der Anwohner der Wildbahn erneut aufzunehmen und umzusetzen.

Die der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde liegende Umgehungsvariante wurde im Ergebnis eines Vergleichs verschiedener Varianten und im Rahmen einer Kompromisssuche mit Anliegern, Stadtverordneten und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat des TeGeCe am Günstigsten befunden und soll auf der Basis dieser Planänderung realisiert werden. Dies erfordert jedoch die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes, da dieser für die Bereiche der geplanten Straßenverbindung bisher Gewerbegebiete festsetzt. Gleichzeitig stellt die Verbindung zwischen der Wildbahn und dem TeGeCe einen Bestandteil des ersten Abschnittes dar, der zur allseitig abgestimmten Umleitung des LkW- Verkehrs über die Planstraße D 1.1 (bereits Bestandteil der Bebauungsplanung) umzusetzen ist.

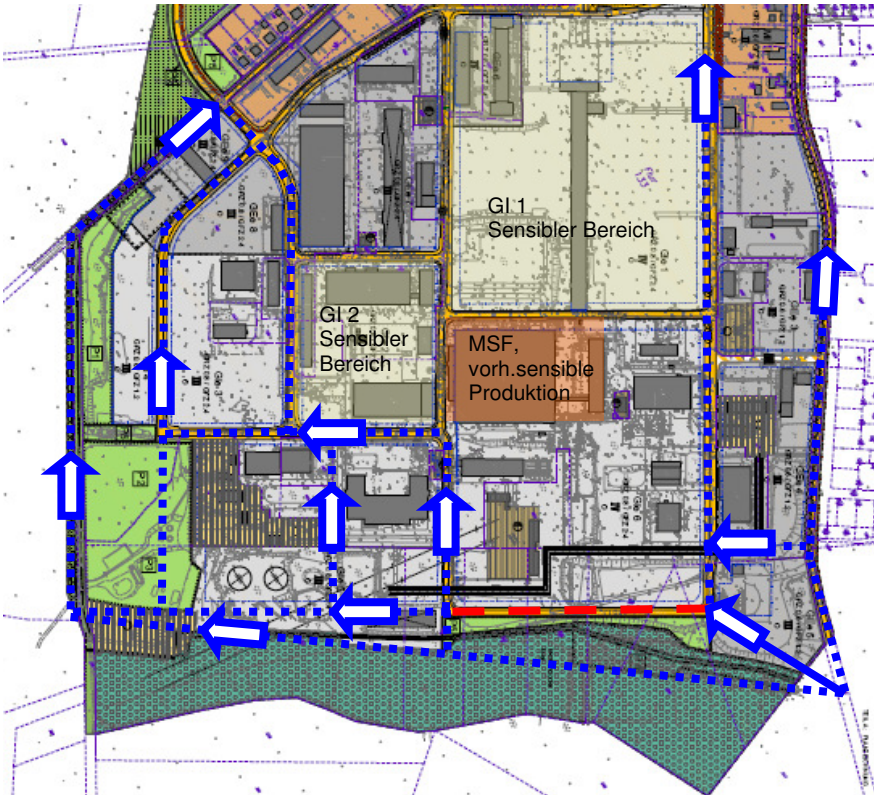
Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach §13 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen.

<u>Prüfung von Planungsvarianten</u>

Variantenuntersuchung

Im Vorfeld dieser Vorlage wurden verschiedenste Verkehrsführungen vorgeschlagen und mit den Beteiligten diskutiert.

Die betrachteten Varianten sind im Folgenden schematisch dargestellt:



Untersuchte Möglichkeiten der Verkehrsführung

Verkehrsführung auf im Bebauungsplan bereits gesicherter Trasse

Auch die Verlagerung der verkehrsverursachenden Gewerbebetriebe war Bestandteil der Ausgangsüberlegungen (wie auch mit der Begründung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Markendorf I“ empfohlen), jedoch ist eine Verlagerung der verkehrsverursachenden Gewerbebetriebe aus finanziellen Gründen mittelfristig nicht umsetzbar. Zwar ist im Flächennutzungsplan langfristig eine Waldaufforstung anstelle des Entsorgungs- und Recycling- Betriebes dargestellt, diese erfordert jedoch eine auch für das Unternehmen verkraftbare und insgesamt finanzierbare Verlegung seines Standortes, die in den nächsten Jahren nicht erreicht werden kann. Das Ziel sollte aber langfristig nicht nur aus Gründen der Verkehrs- und Lärmbelastungen, sondern auch zur Verbesserung der Attraktivität des Wald- Naherholungsgebietes und der Wegebeziehung zum Helenesee und damit der touristischen Aspekte des Ortsteiles weiter verfolgt werden. Die Realisierung der geplanten Verbindungsstraße ist sinnvoll, weil eine Verlagerung der Gewerbe zeitlich nicht absehbar ist und sie deutliche Verbesserungen für die Anwohner und den Ortsteil bringt.

Verbesserung der Fahrbahnqualität der Straße „Wildbahn“: Eine wichtige Lösungsvariante bestand auch (Bestandteil der obigen Schemadarstellung) in einer Sanierung der Fahrbahn der Wildbahn. Erforderlich ist hier allerdings der grundhafte Ausbau der Straße in der Bauklasse 3, welche für den gewerblichen Verkehr erforderlich ist. Gleichzeitig muss zur Sicherung der Verkehrssicherheit in der Ortslage eine Komplettierung des Straßenquerschnittes mit einem Gehweg erfolgen, die Beleuchtung ist zu erneuern. Für diese Variante wurden Gesamtkosten von 851.900 € geschätzt. Diese Kosten wären teilweise auf die Anlieger umlagefähig, was jedoch sehr problematisch wäre, da sie lediglich eine eingeschränkte Verbesserung der Lärmbelastungen und nahezu keine Verbesserungen hinsichtlich der Abgas- und Feinstaubbelastungen bringt. Bei Leitung des LkW- Verkehrs über das Gewerbegebiet kann der Ausbau zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, nach Information des Baulastträgers ist dann ein Ausbau

in der Bauklasse 5 ausreichend.

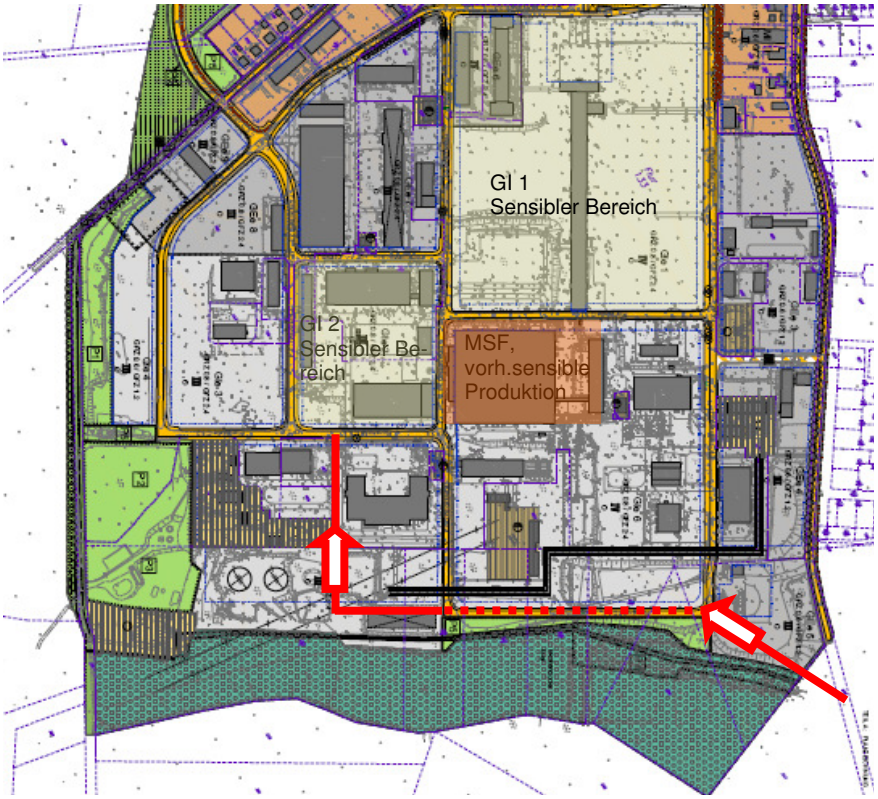
Eine zusätzliche Lärmminderung bei Wildbahnausbau kann durch den Einsatz von Flüsterasphalt erreicht werden. Der Aufwand wird im Verhältnis zum Nutzen eher als gering bewertet (der notwendige zusätzliche Einsatz von 55.700 € bringt eine Verbesserung von 1,5- 2,5 dB (A)), insbesondere, da Flüsterasphalt - um seine lärmmindernde Wirkung aufrecht zu halten - etwa alle fünf Jahre einer Erneuerung bedarf. Weiterhin ist (ein- und zweilagiger) Flüsterasphalt nicht für Ortsdurchfahrten geeignet, da hier das Motorengeräusch der Fahrzeuge oft lauter ist als das Fahrgeräusch durch die Reifen.

Die Gewerbeverlagerung kommt wie der Einsatz von Flüsterasphalt aus vorgenannten Gründen nicht zum Tragen. Die Varianten werden nicht weiter verfolgt. Das Ergebnis der Variantenprüfung hinsichtlich der Verkehrsführung, welche das Ergebnis der Diskussionen mit den Beteiligten darstellt, wird im Folgenden schematisch dargestellt. Hier wird unter

- weitestgehendem Schutz der in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellten sensiblen Zonen,
- der vorhandenen sensiblen Produktion,
- im Bebauungsplan bereits festgesetzten Trassen,
- unter Berücksichtigung der vorhandenen Interessen von Anwohnern der Wildbahn,
- Mietern im Gewerbegebiet,
- Beachtung der kostenseitigen Aspekte

die unten schematisch dargestellte Trassenführung vorgeschlagen.

abgestimmte Vorzugsvariante:



In Abwägung der Effekte für die Wildbahn und der Milderung der Auswirkungen durch die Ausweisung zusätzlicher Verkehrstrassen wurde die dargestellte Variante als Kompromissvariante herausgearbeitet. Mit dieser Variante entstehen für das Gewerbegebiet Markendorf I (TeGeCe) Mehrverkehre und damit Beeinträchtigungen. Der finanzielle Aufwand vergrößert sich für die Stadt Frankfurt (Oder). Dennoch kann mit der gemeinschaftlich (Stadt, TeGeCe) favorisierten Variante aber im Gewerbegebiet eine Verkehrsführung umgesetzt werden, die eine Beeinträchtigung vorhandener und möglicher Ansiedlungen des sogenann-

ten sensiblen Gewerbes minimiert bzw. weitestgehend ausschließt.

In Abstimmung der Beteiligten soll diese Variante die Grundlage dieser Planänderung sein.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Geltungsbereich

Zur Betrachtung der abwägungserheblichen Belange und deren möglicher Auswirkungen auf bestehende Festsetzungen des Bebauungsplans erstreckt sich der Änderungsgeltungsbereich über das eingeschränkte Gewerbegebiet GEe5 und die angrenzende Wildbahn (s. Planzeichnung).

2.2. Eigentumsverhältnisse im Geltungsbereich

Eigentum Stand: 15.02.2008

Flur/ Flurstück	Eigentümer
133/ 318/2 tlw.	Land Brandenburg
133/ 319/2 tlw.	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *
133/ 349 tlw.	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *
133/ 350 tlw.	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *
133/ 506	Stadtwerke Frankfurt (Oder)
133/ 512	Stadtwerke Frankfurt (Oder)
133/ 767	privat
133/ 768	privat
133/ 1326	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH
133/ 1419	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *
133/ 1448	Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH
133/ 1589 tlw.	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *
133/ 1590 tlw.	Markendorf Verwaltungsgesellschaft mbH *

* zwischenzeitlich ebenfalls veräußert an die TLG Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH, jedoch noch nicht grundbuchwirksam

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da diese sich nur auf einen Teilbereich des Plangebietes erstreckt und Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit bleibt die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gewahrt.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der bestehende Bebauungsplan BP-93-002 „Gewerbegebiet Markendorf I“ Frankfurt (Oder) ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Geltungsbereich Gewerbe- und Industriegebiete, Mischgebiete, Straße sowie Grünflächen darstellt. Da die Art der baulichen Nutzung durch die 1. Änderung bestehen bleibt und lediglich durch eine öffentliche Straßenverbindung ergänzt wird, ist auch diese Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Aufgrund der Kleinteiligkeit der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine

überörtlichen oder sonstigen bestehenden Planungen relevant.

4. Planinhalt

4.1. Bestehendes städtebauliches und verkehrliches Konzept (laut Bebauungsplan vom 18.12.2002)

Bestehendes städtebauliches Konzept

Im bestehenden Gewerbegebiet sollen Betriebe der Halbleitertechnik, begleitender Technologien und des Handwerks angesiedelt werden. Die Nutzungshomogenität des Standortes ist bereits aufgelöst. Inzwischen erfolgte die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben, Handwerkern, Verwaltungen und Instituten des Landes. Mit der Entwicklung der verschiedenen Anbindungen des Gewerbegebietes an die äußere Verkehrserschließung wurde dem bereits Rechnung getragen.

Es wurde die vorhandene Hauptanbindung an die B 87 aktiviert und eine zusätzliche Anbindung südwestlich der Straßenbahnwendeschleife geschaffen. Diese ist als zusätzliche Anbindung an die Bundesstraße B 87 mit Netzergänzungsmöglichkeit durch Komplettierung der Landesstraße L 381 auf der Grundlage des Bebauungsplanes bereits realisiert und in Betrieb genommen worden. Damit wurde eine erhöhte Qualität der Verkehrserschließung und die Entlastung der derzeitigen Anbindungen über die Wildbahn gewährleistet und außerdem den geplanten Leistungskapazitäten des Gewerbegebietes besser entsprochen.

Die Revitalisierung des Standortes zu einem Gewerbegebiet mit handwerk- und technologieorientiertem Gewerbe erfolgte auf der Grundlage einer abgestimmten Planung bezüglich der Schaffung kleinflächiger Einzelstandorte, deren verkehrlicher und stadttechnischer Erschließung, umweltverträglichen Einordnung und städtebaulichen sowie freianlagengestalterischen Behandlung. Die Neuordnung der Gewerbeflächen und Eigentumsgrenzen nahm die bestehenden Strukturen auf, entwickelte sie weiter und ergänzt sie.

An die zentralen Industrieflächen ordnen sich Gewerbeflächen mit eingeschränkter Nutzung als Puffer zu den Mischgebieten. Die große zusammenhängende Industriegebietsfläche im Zentrum ermöglicht vorrangig die Einordnung eines adäquaten Großbetriebes der Halbleiterindustrie. Die Verkehrsorganisation ist so ausgelegt, dass diese Flächen nicht durch Erschütterungen oder Emissionen beeinträchtigt werden. Büros und nichtstörendes Gewerbe sollen in den Gewerbeflächen an der Wildbahn angesiedelt werden. Transportintensive Gewerbebetriebe sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept vorzugsweise in die Flächen im Bereich der neuen westlichen Anbindung an die B 87 einzuordnen. Zur Sicherung dieser angestrebten Nutzungsgliederung wurde eine Gliederung des Gebietes nach der Art der Betriebe und deren besonderen Eigenschaften, hier der Störwirkung des Betriebes bzw. der Anlage, vorgenommen.

Es wurde eine Gliederung der Gewerbegebiete auf der Grundlage der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Gebiete **GEe 3 bis 5** wurden als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung laut Bebauungsplan vom 18.12.2002: In den Gewerbegebieten GEe 3 bis 5 sollen vorwiegend vorhandene Gewerbeflächen und -anlagen erhalten, erweitert oder umgenutzt werden. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf nichtstörendem Gewerbe, Da diese Flächen als Puffer zwischen den Industriestandorten und den Wohngebieten fungieren.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität im Mischgebiet MI 1 und im angrenzenden allgemeinen Wohngebiet an der Wildbahn. Hier sollen sich vor allem nichtstörende Ingenieurbetriebe, Planungsbüros usw. ansiedeln.

Die Wildbahn soll von zusätzlichen Schwerlasttransporten frei gehalten werden. Außerdem sollen die Planstraßen C 4.1 und 4.2 (Georg- Simon- Ohm- Straße) vom LKW- Fahrverkehr freigehalten werden, um in den Industriegebieten GIe 1

und 2 die sensible Zone für die Ansiedlung von Mikroelektronikproduktion erschütterungsarm zu halten.

Die Gebiete **GEe 6 bis 9** wurden als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung laut Bebauungsplan vom 18.12.2002: Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung in den Gewerbegebieten GEe 6 bis 9 dienen der Sicherung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen und -anlagen und vorrangig der Neuansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben. Es sollen keine reinen Lagerplätze angelegt werden, da hierfür der Flächenverbrauch zu groß ist und bereits ausreichend Potenzial in anderen Gewerbegebieten und Umschlagflächen vorhanden sind. Außerdem dienen diese Flächen als Puffer zwischen den Industriegebieten und dem Mischgebiet MI 2.

Die Gebiete **GIe 1 bis 6** wurden als eingeschränkte Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Begründung laut Bebauungsplan vom 18.12.2002: Diese Flächen werden gemäß Abstandsleitlinie vom 6.Juni 1995 auf der Basis der 4. BImSchV hinsichtlich des Ausschlusses von Betriebsarten nach Abstandsklassen differenziert. Ursache dafür ist ihre unterschiedliche Nähe zu den Misch- und allgemeinen Wohngebieten. Außerdem sollen in der Nähe der sensiblen Bereiche der Halbleitertechnik in den Industriegebieten die Emission von Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, elektromagnetischen Wellen und Strahlungen vermieden werden.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung in den Industriegebieten GIe 1 bis 6 dienen der Sicherung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Industrie- und Gewerbeanlagen und vorrangig der Neuansiedlung von produzierenden Industriebetrieben der Mikroelektronik und Halbleitertechnik.

Die Festsetzungen zu Industriegebieten, deren Nutzung noch nicht oder nur annäherungsweise bekannt ist, sollen Beschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO für bestimmte Betriebsarten enthalten. Anlagen und Betriebe einer bestimmten Abstandsklasse der Abstandsliste und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sollen nicht zugelassen werden. Hier geht es um den Schutz der vorhandenen Wohnbauten in den Misch- und Wohngebieten sowie um den Schutz der geplanten sensiblen Bereiche der Halbleiterindustrie.

Ausnahmemöglichkeiten nach §31 Abs.1 BauGB können für Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste eröffnet werden, falls durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen soweit begrenzt oder die Arbeitsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Dies sollte besonders bei der Zulieferproduktion für Fertigfabrikate der Halbleiterindustrie, falls diese durch die genannten Festsetzungen ausgeschlossen sind, gesondert geprüft werden.

Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan vom 18.12.2002 (Seite 17) lässt sich der Verkehr des Frischbetonherstellers in Zukunft über die Straßen im Gewerbegebiet ableiten. Die weitere Prüfung einer Umverlagerung des Betonwerkes und des Recyclingunternehmens werden (Seite 18) empfohlen.

Auch dem Fachbeitrag „Verkehr“ zum Bebauungsplan vom 18.12.2002 ist zu entnehmen, dass eine Freihaltung von (sensiblen) Bereichen vom LkW- Verkehr Planungsziel ist.

4.2. Städtebauliches und verkehrliches Konzept (dieser Bebauungsplanänderung)

Das städtebauliche Konzept soll beibehalten werden. *Konzept*

Im Gesamtbereich wird keine Änderung an der Gliederung des Gewerbegebietes vorgenommen. In der Nähe der sensiblen Bereiche der Halbleitertechnik sollen auch weiterhin die Emission von Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, elektromagnetischen Wellen und Strahlungen vermieden werden.

Die festgesetzten Abstandsklassen werden beibehalten.

Beeinträchtigungen sind (auch nach baulicher Umsetzung des vorgesehenen Straßennetzes) auf Grund der einst beabsichtigten, jedoch nicht umgesetzten Verkehrsorganisation zu erwarten. Diese Verkehrsorganisation (Sperrung von Abschnitten der Planstraßen C 4.1. (Georg- Simon- Ohm- Straße) und C 2.3. (Gerhard- Neumann- Straße) für den LkW- Verkehr) ist in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde umzusetzen. Dies ist auch praktisch möglich, da es sich bei allen im Plangebiet vorhandenen Straßen um öffentliche Straßen handelt.

Für Schwerlasttransporte, deren Minimierung mit dem Bebauungsplan vom 18.12.2002 angestrebt wird, sind ohnehin Sondergenehmigungen erforderlich, die als Einzelfallgenehmigung erteilt werden. Ein planungsrechtlicher Ausschluss ist nicht praktikabel.

Als sensible Zone werden in der Begründung zum Bebauungsplan vom 18.12.2002 die Industriegebiete GIe 1 und 2 bezeichnet. Emission von Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, elektromagnetischen Wellen und Strahlungen sollen dort vermieden werden. In diesen Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, der Abstandsklasse V ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulassung von Betriebsarten ist nur dann möglich, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit - die Emissionen soweit begrenzt oder die Arbeitsbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten ausgeschlossen werden.

Dimensionierung der Straße

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf der Grundlage folgender planerischer Rahmenbedingungen:

- Einstufung des Straßenabschnittes Wildbahn bis zum GIe6 lt. RASt 06 als Gewerbestraße mit 6,50 m Breite,
- Anordnung keines Geh- bzw. Radweges am Straßenabschnitt Wildbahn bis zum GIe6 auf Grund der Lage außerorts.

Vorgesehen ist die geländenahe Führung der Straße, um Aufwand und Eingriff gering zu halten. Die Kosten sollen durch Asphaltierung der Straße gering gehalten werden.

Regenwasserverbringung

Größe und Notwendigkeit gegebenenfalls benötigter Anlagen für die Verbringung von Niederschlagswasser sind derzeit nicht abschätzbar. Sie sind gegebenenfalls auf den GE- Flächen (parallel zur Straße werden Mulden vorgesehen, die eine Versickern und Abführen des Regenwassers in Richtung Wildbahn) oder außerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar. Sofern der Baugrund eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in Mulden entlang der Straße nicht zulässt, ist eine Zwangsentwässerung der Straßen vorzusehen, gegebenenfalls sind Versickerungsbecken vorzusehen, die eine Verbringung des anfallenden Niederschlagswassers gewährleisten. Bei Erforderlichkeit kann ein Überlauf zu einem nahegelegenen stadteigenen System im Bereich der Wildbahn für das Regenwasser vorgesehen werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Verbringung des Regenwassers am Standort sicherbar ist.

Medien

Keine grundlegenden Eingriffe erforderlich.

Bodendenkmale

Gemäß Aussage zum Ursprungsbebauungsplan vom 18.12.2002 befinden sich im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit **Bodendenkmale**.

Bei großflächigen Bauvorhaben kann eine Teilzerstörung des vermuteten Bodendenkmals erfolgen. Deshalb sind archäologische Voruntersuchungen in Form von Baggerschnitten als Grundlage für eine Hauptuntersuchung erforderlich. Erdbewegende Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Ein Erkundungstermin ist mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) abzustimmen.

4.3. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen, markiert durch Baugrenzen in den Gebieten GEe5, GIe5 und GIe6, werden durch die neue Festsetzung von Straßenverkehrsfläche angepasst. Dabei wird ein Abstand eine Fortführung des Abstandes der Baugrenze zur Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) vorgesehen. Im GIe5.1 wird die Baugrenze am bestehenden Gebäude vorgesehen; im GIe 5.2 wird die Baugrenze in einem Abstand von 5m zur Straßenbegrenzungslinie analog der bestehenden Baugrenzen im Baugebiet vorgesehen. Es ergeben sich im Einzelnen folgende Veränderungen:

Baugebiet / Flächenart	Veränderung in m²
GEe5-Gesamtfläche	**-1.123,00**
GIe5-Gesamtfläche	**-2.747,00**
Fläche zum Anpflanzen	-420,00
Straßenverkehrsfläche	**4.290,00**

4.3.2. Verkehrsflächen

Verkehrsfläche

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche erfolgt auf der Grundlage folgender planerischer Rahmenbedingungen:

- Einstufung des Straßenabschnittes Wildbahn bis zum GIe6 lt. RASt 06 als Gewerbestraße mit 6,50 m Breite,
- Trassierung im Grundriss für 50 km/h,
- Anordnung keines Geh- bzw. Radweges am Straßenabschnitt Wildbahn bis zum GIe6 auf Grund der Lage außerorts,
- Gradientenlage im Knotenbereich ca. 1 m über dem Gelände,
- Berücksichtigung des Begegnungsfalles LZ/ LZ mit entsprechenden Breitenzuschlägen im Krümmenbereich,
- Lage der Trasse weitgehend außerhalb der Betonfläche des Frischbetonherstellers,

Größe und Notwendigkeit gegebenenfalls benötigter Anlagen für die Verbringung von Niederschlagswasser sind derzeit nicht abschätzbar. Sie sind gegebenenfalls auf den GE- Flächen oder außerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar.

4.3.3. Immissionsschutz

Immissionsschutz

Durch die geänderte Verkehrsführung wird eine erhebliche Lärmminderung für das nördlich des Plangebietes liegende Wohngebiet an der Wildbahn erreicht. Nach einer schalltechnischen Abschätzung der Auswirkungen durch das Landesumweltamt wird die Veränderung eine Minderung der Immissionswerte am Tag von derzeit bis zu 60 dB (A) in den Randbereichen der Grundstücke an der Wildbahn auf unter 50 dB (A) bewirken. Dies liegt deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten nach DIN 18005 von 55 dB (A) für allgemeine Wohngebiete. Es wurde ein Lästigkeitszuschlag für die vorhandene Straßenoberfläche und ein Zuschlag für einen Verkehrsknotenpunkt in der Schalltechnischen Abschätzung beachtet. Die Lage der Trasse wurde zu dieser Abschätzung noch einmal deutlich außerhalb des Ortes verschoben, so dass die Belästigung der Wohnnutzungen sich weiter verringern dürfte.

Voraussetzung ist allerdings auch die verkehrsorganisatorische Unterbindung des LkW-Durchgangsverkehrs auf der Wildbahn und eine Verkehrsorganisation entsprechend Verkehrskonzept.

Verkehrsorganisation ortsauswärts: Aus westlicher Richtung soll ab Einmündung Ringstraße ein LKW-Verbot mit Zusatzzeichen „ Lieferverkehr frei“ angeordnet werden, da die Zufahrt für andere Firmen und auch eventuellen privaten Lieferverkehr (z.B. Möbel) gewährleistet sein muss.

Zusätzlich sollte eine Wegweisung für die Fahrzeuge der Betonmischanlage,

sowie des Entsorgungs- und Recycling- Betriebes vorgenommen und deren Fahrer über die Betriebsleitungen angewiesen werden, so dass der LKW-Durchgangsverkehr auf der Wildbahn letztendlich ausgeschlossen sein dürfte.

Verkehrsorganisation ortseinwärts:

Bereits im Gesamtbebauungsplan war es erforderlich, mit den Verkehren, die über den eigenen anlagebezogenen Verkehr hinaus gingen, umzugehen. Entsprechend Fachbeitrag Verkehr II zum Gewerbegebiet Markendorf I vom November 1998 sollte zum Schutz der sensiblen Bereiche eine Sperrung von Straßenbereichen für den LKW- Verkehr vorgenommen werden und so ein Verkehrsabfluss über die südliche Ausfahrt erfolgen. Die Voraussetzungen für die neue LkW- Führung sind bei Schutz der sensiblen Bereiche mit den vorgeschlagenen neuen Verkehrstrassen gegeben. Hier sind entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen vorzusehen.

In der Georg- Simon- Ohm Straße könnte der Verkehr nach Fertigstellung des Verkehrssystems zunehmen. Diese Erhöhung wäre jedoch als nicht erheblich und zumutbar einzuschätzen, da diese Erhöhung lediglich aus wenigen PkW bestehen könnte. Weiterhin ist der Bebauungsplan für das Gewerbe- und Industriegebiet TeGeCe ohnehin auf „normale“ gewerbliche und industrielle Nutzungen ausgelegt, eventuell entstehende Mehrverkehre sind damit ebenso wie anlagenbezogene Verkehre von LKW und sonstige Nutzfahrzeuge aufzunehmen. Diese eventuell entstehende Zunahme bringt daher keine tatsächlichen und spürbaren Nachteile für die Attraktivität des gewerblichen Standortes.

Entsprechend geringfügig mögliche Beeinträchtigungen sind für die Anlieger und Anwohner zumutbar.

4.3.4. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Grünordnung

Eine Veränderung der textlichen Festsetzungen zur Grünordnung ist nicht erforderlich, da die neu festgesetzte Straßenverkehrsfläche bisher überwiegend Baugebietsfläche war (eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet) und im Rahmen der GRZ von 0,6 einschl. der Überschreitung nach §19 Abs.4 BauNVO bzw. 0,8 bereits überwiegend versiegelt werden konnte. Die versiegelte Fläche ist vergleichbar mit der festgesetzten Straßenverkehrsfläche, deren Bestandteil neben der versiegelten Straße auch die unversiegelten parallel der Straße verlaufenden Sicherheitsstreifen sind.

Allerdings ist mit der Herstellung der Straße nach der Festsetzung e8) bzw. dem Grünordnungsplan die Pflanzung von ca. 9 Bäumen mit einem Stammumfang von 18-20 cm erforderlich, die im Bereich der Mulden bzw. in den angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (also außerhalb der Baufenster der Gewerbe-, Industriegebiete) vorgenommen werden kann.

4.4. Umweltprüfung

Umweltverträglichkeit

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch durchgeführt. Damit kann auf eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und auf einen Umweltbericht nach §2a Baugesetzbuch, sowie auf eine Angabe nach §3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.

Durch die Planänderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz unterliegt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch genannten Schutzgüter.

Daraus folgt, dass ein Monitoring erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unterbleibt.

4.4.1. Standort des Vorhabens

4.4.1.1 Feststellung von naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebieten aller Kategorien

Durch das Vorhaben werden keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzge-

biete berührt.

4.4.1.2 Biotopkartierung / Arten- und Lebensgemeinschaften

Eine Biotopkartierung und die Beschreibung ausgewählter Biotoptypen sind Inhalt des bereits vorliegenden Grünordnungsplanes für das Plangebiet. Vogel- und Schmetterlings-Bestandserhebungen liegen vor.

4.4.1.3 Beschreibung der abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Die abiotischen Schutzgüter sind im bereits vorliegenden Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

4.4.1.4 Beschreibung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes

Landschaftsbild und Erholungswert sind im bereits vorliegenden Grünordnungsplan beschrieben worden.

4.4.1.5 Beschreibung der allgemeinen Lebensbedingungen der Anwohner, der Kultur- und Sachgüter

Die allgemeinen Lebensbedingungen der Anwohner der Wildbahn sind durch die Verkehrsbelastungen infolge des LKW-Durchgangsverkehrs stark negativ beeinträchtigt.

Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der gewerblichen Vornutzung nicht vorhanden.

4.4.2. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen

4.4.2.1 Konflikte mit umweltbezogenen Zielen der Raumordnung

Mit der 1. Änderung treten keine Konflikte mit den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung auf.

4.4.2.2 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder andere Gebiete mit Schutzstatus

Mit der 1. Änderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes berührt. Es gibt gegenüber Naturschutzgebieten keine nachteiligen Wirkungen.

4.4.2.3 Auswirkungen auf Biotoptypen und Arten- und Lebensgemeinschaften

Durch die 1. Änderung werden keine nachteiligen Auswirkungen auf Biotoptypen und Arten- und Lebensgemeinschaften ausgelöst.

4.4.2.4 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da weitestgehend ehemals vorgesehene Gewerbefläche durch eine öffentliche Straße genutzt werden soll.

4.4.2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert

Es wird eine zusätzliche Verkehrstrasse im Bebauungsplangebiet errichtet, was die Qualität des Umfeldes verändern kann, das Landschaftsbild jedoch nicht beeinträchtigt.

Die für das Landschaftsbild ausschlaggebenden Gehölzbestände und -pflanzungen werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

4.4.2.6 Lebensbedingungen der Anwohner / Kultur und Sachgüter

Durch die Verlagerung des Verkehrs vor der Wohnbebauung verbessern sich die Lebensbedingungen der Anwohner erheblich. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

4.4.2.7 Kumulation mit anderen Vorhaben

Die 1. Änderung beschränkt sich auf die Baugebiete GEe5, GIe5 und GIe6. Es

entstehen keine kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben.

4.4.2.8 Reversibilität

Eine Änderung der Reversibilität gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan entsteht nicht.

5. Beteiligungen

5.1. Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

1. öffentliche Belange (Bezug §1 Abs.6 BauGB)	**Erläuterung**
1.1. §1 Abs.6 Nr.1 BauGB Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit auch: Trennungsgrundsatz	Die Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellt einen fundamentalen städtebaulichen Grundsatz dar. Sie geht über die allgemeine Gefahrenabwehr und -vorsorge hinaus, und umfasst das grundsätzlich weite Anliegen der planerischen Gestaltung der städtebaulichen Zukunft, eine lebenswerte Umwelt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die Bevölkerung im weitesten Sinne zu gewährleisten. Schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete sind durch entsprechende Zuordnung so weit wie möglich zu vermeiden.
1.2. §1 Abs.6 Nr.4 BauGB Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung, sowie die Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile und damit: Anpassung der Infrastruktur der Stadt an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft	Vorhandene gewachsene städtebauliche Strukturen und die sich darin wiederfindenden Interessenverflechtungen müssen vielfach durch planerische Eingriffe verändert werden, um auch zukünftig ihren Aufgaben gerecht zu werden. Sie müssen je nach den örtlichen Verhältnissen überprüft den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden. Eine funktionierende Siedlungsstruktur stellt eine Grundvoraussetzung zur Gewährleistung des Erhalts und der Weiterentwicklung eines Ortsteiles dar.
1.3. §1 Abs.6 Nr.7 BauGB Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	Auch die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen der Planung zu beachten. Hier ist insbesondere bei der Prüfung der Trassenvarianten die Beachtung dieses Belanges mit einigem Gewicht erforderlich. Dabei beziehen sich die umweltrelevanten Auswirkungen auf die entsprechenden Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft ebenso wie auf den Menschen.
1.4. §1 Abs.6 Nr.8.c BauGB Die Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	Diese Belange sind wesentliche Bestandteile einer städtebaulichen Planung die dazu beitragen soll, auch durch die Sicherung der Belange der Wirtschaft eine funktionsfähige urbane Stadt zu entwickeln. Sie werden begründet mit den hohen Investitionen in Anlagen, die unter der Aussicht auf eine wirtschaftliche Darstellbarkeit getätigt wurden.
1.5. §1 Abs.6 Nr.9 BauGB Die Belange des Personen- und Güterverkehrs	Die verkehrlichen Belange stellen einen zu beachtenden Belang dar, da die Grundlagen für die Mobilität durch den Straßenbaulastträger zu sichern sind. Weiterhin hängt von der Gewährleistung des Verkehrsflusses letztendlich auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Unternehmens am Standort ab.

1.6. Planungsalternativen	Die Bewertung und Berücksichtigung von Planungsalternativen in Form sich unterscheidender Lösungen stellt einen Grundsatz städtebaulicher Planungen dar. Um eine Planung zu verfolgen ist zunächst als erster Abwägungsschritt eine Prüfung von Planungsalternativen erforderlich.

2. private Belange	**Erläuterung**
2.1. Belange der Eigentümer; **hier insbesondere:** Erhalt und Entwicklung von Unternehmen Belange Wohneigentümer	Dieser Belang bezieht sich auf die schutzwürdigen Interessen der Einzelnen (Werterhalt, Vermarktbarkeit) bis hin zum Eigentumsrecht. Neben dem öffentlichen Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen stellen die Forderungen der privaten Eigentümer und Unternehmer auf Schutz ihres Eigentums in Wert und Vermarktbarkeit private Belange im Planungsprozess dar. Sie werden begründet mit den hohen Investitionen in die Gebäude, Anlagen und Gebiete, die unter der Aussicht auf ein langfristiges Investitionspotenzial getätigt wurden. Dem Wirtschaftsunternehmen muss Gelegenheit gegeben werden, eine wirtschaftlich darstellbare Variante umzusetzen. Auch das Interesse der betroffenen Eigentümer am Erhalt und an der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Unternehmen ist zu berücksichtigen, sofern sich Rahmenbedingungen verändern. Insofern sind die entsprechenden berücksichtigungsfähigen Belange gleichfalls in die Abwägung einzustellen.
2.2. Nachbarschutz, Änderung der Wohnqualität	Für den Nachbarschutz von Bedeutung ist insbesondere die Gebietsverträglichkeit des Vorhabens. Auch weitergehend ist sicher zu stellen, dass sich kein Bauvorhaben in besonders rücksichtsloser Weise über die Belange des Nachbarn hinwegsetzt. Zur Vermeidung von zu schweren und unerträglichen Belastungen der Wohnnutzungen ist der entsprechende Belang in die Abwägung einzustellen.
2.3. Wirtschaftlichkeit der technischen Lösung	Im Rahmen ihrer Verantwortung muss der Stadt als Träger der Straßenbaulast Gelegenheit gegeben werden, auch die Kosten als Belang in der Abwägung zu beachten, da diese in der wirtschaftlichen Verantwortung der Stadt als Kostenträger liegen.

2.4. Rücksichtnahmegebot	Bezogen auf die Bauleitplanung lässt sich das Rücksichtnahmegebot ausdifferenzieren in: • Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen (ausgeprägt in § 50 BImSchG) • Grundsatz planerischer Vorbeugung • Grundsatz der Beherrschbarkeit von Immissionen (städtebauliche Planung darf aber nicht in die Fachplanung übergreifen) • ferner: Zusammenhang mit dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung • Gebot möglichster Ausschöpfung der über das Planungsrecht gegebenen Konfliktbewältigungsmöglichkeiten • Gebot, möglichst nicht eine mögliche planerische Konfliktbewältigung auf die nächste Entscheidungsebene zu verschieben. (Möglichkeit der Gemeinde, sich zurückzuhalten, ist Teil der Gestaltungsfreiheit der Gemeinde; die Grenze ist allerdings, wenn auf der folgenden Entscheidungsstufe der Konflikt nicht mehr bewältigt werden kann.) Sie dürfen nicht einseitig auf ihren Rechten bestehen und diese zum Nachteil der anderen ausüben.
2.5. Treu und Glauben; Planerhalt	Stellt keinen Belang dar, da mit Einstellung der abwägungserheblichen Belange in die Abwägung eine Planänderung einen rechtskonformen Weg zur Schaffung von Baurecht darstellt.

5.2. Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §13 Abs.2 Nr.2 Baugesetzbuch

Bürgerbeteiligung

Aufgrund des eng begrenzten räumlichen und inhaltlichen Rahmens der 1. Änderung erfolgte die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 Abs. 2 Baugesetzbuch in Form einer schriftlichen Beteiligung der Anlieger im Umfeld des Änderungsbereichs. Bereits am 04.09.2007 fand darüber hinaus eine Bürgerversammlung statt, in der die Ziele und Zwecke der Planänderung erläutert und der Planentwurf vorgestellt wurden.

Die Bürgerschaft befürwortete mehrheitlich eine Lösung. Je nach Interessenlage wurde vorgeschlagen, eine große Umgehungslösung zur Wahrung der bestehenden Möglichkeiten des Gewerbegebietes vorzusehen, die Wildbahn kostengünstig vom Lärm zu befreien, die LkW- Verkehr verursachenden Gewerbe umzulagern bzw. über den Wildbahnausbau eine Lösung zu erzielen.

Eigentümer der von der Änderung selbst betroffenen Flurstücke ist die Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH als Gesellschaft der Stadt Frankfurt (Oder). Dargestellt wurden in der Beteiligung durch die Gesellschaft insbesondere die Auswirkungen von Verkehrslösungen auf die Vermarktbarkeit der verbliebenen Grundstücksflächen hinsichtlich sensibler Bereiche für mögliche Standorte der Mikroelektronik.

In Diskussion und Abwägung der erfolgten Anregungen (insbesondere der TeGeCe- Gesellschaft) wurde am 26.02.2008 mit einer neuen Lösung eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen			Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Anschrift	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Antje Dittrich und Olaf Gehr	Wolfsweg 11a	16.09.2007	• Wildbahn zwischen B 87 und Gerhard- Neumann- Straße für LkW- Verkehr sperren wegen - höchstem Verkehrsaufkommen in der Wildbahn - schlechtem Straßenzustand - Kreuzungsbereich nicht für LkW/ LkW bzw. LkW/ PkW Verkehr ausgelegt, da gegenseitige Behinderungen beobachtet wurden			Im Anschluss und im Ergebnis dieser Beteiligung sowie der politischen Entscheidungsfindung wurde eine Verlegung und Erweiterung der LkW- Umgehung durch das TeGeCe-Gelände vorgenommen. Mit dieser Erweiterung soll ein Abfluss des LkW- Verkehrs in südliche Richtung sichergestellt werden. Mit dieser Änderung wurde erneut eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.	ja
2.	Ortsbeirat Markendorf		17.09.2007	• Vorzugsvariante 4 wird befürwortet, jedoch Beginn südöstlicher unter Vermeidung von Kurven • Schlankere Straßenführung durch Verschieben des Bürocontainers der Betonmischanlage in Richtung Lagerplatz • Prüfung der vollständigen Verlagerung des LkW- Verkehr vom Kreuzungsbereich Wildbahn/ G.-Neumann- Straße/ Wolfsweg auf Am Halbleiterwerk/ G.- Neumann- Straße/ G.- S.- Ohm-Straße (Ampelregelung ist durch Kabelverlegung bereits vorbereitet)			Im Anschluss und im Ergebnis dieser Beteiligung sowie der politischen Entscheidungsfindung wurde eine Verlegung und Erweiterung der LkW- Umgehung durch das TeGeCe-Gelände vorgenommen. Mit dieser Erweiterung soll ein Abfluss des LkW- Verkehrs in südliche Richtung sichergestellt werden. Mit dieser Änderung wurde erneut eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.	ja

				Ohne Verlagerung des LkW- Verkehres entsteht: - Erhöhung der Lärm-, Abgas- und Feinstaubbelastung - Erforderlichkeit der grundhaften Instandsetzung des Kreuzungsbereiches - Verlegungserfordernis für Verlegung vorhandener Aufstellfläche für Papier, Pappe und Glas			---	nein
			29.03.2008	- auf Details der sich aus der Änderung der Lösung (Nutzung Georg- Simon- Ohm- Straße gegenüber LkW- Umgehung durch das TeGeCe wie in vorgelegter Lösung dargestellt) wird nicht in jedem Fall eingegangen			Eine Änderung der Planung wurde Anfang 2008 vorgenommen, als sich die bislang vorgestellte Lösung nicht als allseits tragfähig erwiesen hat. Eine Kompromissvariante wurde gefunden. Diese ist grundlegender Bestandteil der vorgelegten Lösung und wurde planungsrechtlicher Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes. Die planungsrechtlichen Auswirkungen sind Bestandteil der Begründung. Eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit an der geänderten Lösung wurde durchgeführt. Ein zu beachtender Belang ist diesem Hinweis nicht direkt zu entnehmen.	nein
				- Realitätsnähe eines Großbetriebes der Halbleiterindustrie von einem Fachinstitut oder ähnlichem untersuchen lassen			Grundsätzlich ist ein (Groß)- Betrieb der Halbleiterindustrie im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich zulässig. In der Begründung zum Bebauungsplan, der hier lediglich partiell geändert werden soll, sind entsprechende Voraussetzungen und Rahmenbedingungen benannt. Eine Änderung dieser Zulässigkeiten ist jedoch nicht Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung, eine entsprechende Bebauungsplanänderung ist nicht beabsichtigt, insofern sind entsprechende Voraussetzungen in den Abwägungsprozess ein zu beziehen. Der Bebauungsplan selbst wurde bereits insgesamt einem Abwägungsprozess unterworfen, welcher am 21.03.2002 mit der Beschlussnummer 02/28/799 und der Drucksachennummer 1658 von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt wurde.	
				- Planungsgrundlage hinsichtlich Elektro- und Malerbetrieb überprüfen; Wohnhäuser Wildbahn,			Die Plangrundlage wurde überprüft. Eine ausreichende Aktualität liegt vor.	

				Luchsweg usw. ergänzen				
				- Mischwald auf dem GEe4 beachten; Erhalt am 10.11.1998 dem Anwohner Albert von Herrn Wietschel zugesagt	1.3, 1.4		Das GEe4 ist einschließlich entsprechender grünordnerischer Ausgleiche (Belang: Umwelt) bereits Bestandteil des Ursprungsbebauungsplanes. Eine Änderung der entsprechenden Festsetzung wurde erwogen. Hier wurde jedoch der Nutzen einer bereits festgesetzten und endabgewogenen Gewerbefläche höher bewertet, als die Festsetzung einer Grünfläche in diesem Bereich; da Notwendigkeiten für Nebenflächen, Verkehrsradien und ähnlichem im Gebiet zu befriedigen sind. Der Bebauungsplan selbst wurde bereits insgesamt einem Abwägungsprozess unterworfen, welcher am 21.03.2002 mit der Beschlussnummer 02/28/799 und der Drucksachennummer 1658 von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt wurde. Das angeführte Schreiben stellt die Mitteilung des Abwägungsergebnisses zum Flächennutzungsplan dar, auf dessen Grundlage ein Entwurf erneut öffentlich ausgelegt wurde. Die Darstellungen (nicht Festsetzungen!) des Flächennutzungsplanes erfolgen im Maßstab 1: 20.000. Die Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Ein Widerspruch ist hier nicht vorauszusetzen, insbesondere, da in der Abwägung formuliert wurde; dass die Darstellung (als GE) abweichend vom Landschaftsplan beibehalten wird.	
				Eine sensible Zone kann mangels Einordnbarkeit eines Großbetriebes der Halbleiterindustrie nicht eingeordnet werden, da:				
				- Parkplätze des Callcenters auf dem Übersichtsplan zur Bebauungsplanänderung nur teilweise eingezeichnet sind (Parkplatzbereiche südöstlich des GEe6)			Im beschriebenen Bereich sind Gewerbegebiete festgesetzt. (Innerhalb von Gewerbegebieten sind Stellplätze planungsrechtlich zulässig.) Die Bereiche liegen jedoch außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches. Die Plangrundlage wurde aktualisiert. Ein betroffener Belang ist hier nicht erkennbar.	
				- Parkplätze reichen für die vorhandenen Nutzungen nicht aus			Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze zu führen. Dieser Nachweis wurde für die vorhandenen genehmigten Nutzungen geführt. Eine	

							durch das eingeleitete Planänderungsverfahren verursachte Parkplatznot und damit ein betroffener Belang ist nicht erkennbar.	
				- Ortsbeirat von Herrn Derling der nördlichen Teil der Fläche GIe1 als Festwiese angeboten wurde			Planungsrechtlich festgesetzt wurde ein Industriegebiet; innerhalb dessen grundsätzlich ein (Groß)- Betrieb der Halbleiterindustrie im Bebauungsplangebiet planungsrechtlich zulässig ist.	
				Zu den Vorschlägen der Verkehrsführung bitten wir um einen Termin zur persönlichen Konsultation.			Wie in der Begründung zum Bebauungsplan und in den Telefonaten mit Herrn Albert dargestellt, handelt es sich bei dieser LkW- Umgehungsvariante der Wildbahn um einen Kompromiss, der in Beachtung der Interessen des Ortsteiles Markendorfs, insbesondere dabei der Anlieger der Wildbahn, und der Geschäftsführung und dem Aufsichtsrat der TeGeCe gefunden wurde. Dieser Kompromiss beinhaltet Zugeständnisse aller Beteiligten, wobei diese für den Ortsteil Markendorf nicht ersichtlich sind, insbesondere, da bezüglich der vorherigen Variante auch Anregungen aus dem Ortsteil zur Verkehrsentlastung des Kreuzungsbereiches Gerhard- Neumann- Straße/ Wildbahn ergingen. Diesen wird mit der vorgelegten Kompromisslösung eher entsprochen. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde hiermit verfahrenserforderlich abgeschlossen. Weitere Darstellungen der vorgelegten Kompromisslösung im Laufe dieses Verfahrens können entsprechend ihrer Erforderlichkeit erfolgen; sind aber nicht verfahrensnotwendig.	
				- Entlastung der Wildbahn könnte erst nach der kompletten Fertigstellung der LkW- Umgehung über das TeGeCe erfolgen; gefordert wird die Freigabe der Georg- Simon- Ohm- Straße			Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung einer LkW- Umgehung der Wildbahn über das Gelände des TeGeCe. Parallel dazu wird auch die finanzielle Untersetzung der planungsrechtlichen Festsetzungsvorschläge betrieben. Diese Anregung zielt auf eine kurzfristig umsetzbare LkW- Entlastung der Wildbahn, die Ziel des Bestrebens der Stadtverwaltung ist und in dieser Bebauungsplanänderung Umsetzungsaktivitäten entfaltet.	
				- Erforderlichkeit archäologischer Voruntersuchungen			Bestandteil der Satzung vom 18.12.2002, aber auch des Entwurfes der Bebauungsplanänderung vom 15.11.2007 waren die Aussagen zu Bodendenkmalen. Eine nochmalige Beteiligung der entsprechenden Behörden ist nicht erforder-	

							lich. Die Aussage erfüllt Hinweisfunktion für die Beteiligten.	
				- Jahresweise Sicherstellung der Investitionssummen verstärkt Forderung nach vorrangiger Fertigstellung und Nutzung des Bereiches bis zur Georg- Simon-Ohm- Straße			Die Forderung nach Änderung der Einteilung in finanzierbare Bauabschnitte stellt keine bebauungsplanrelevante Anregung dar.	
				- Betroffene Anwohner der Wildbahn verlangen vom Oberbürgermeister ständige und definitive Informationen über den Fortgang und eine verbindliche Erklärung der Verantwortlichen der Stadtverwaltung noch vor dem 28.09.2008			Die Forderung nach ständiger abrechenbarer Information stellt keine bebauungsplanrelevante Anregung dar.	
				- Hinweis auf Fördermittel Stadtentwicklung (Minister Dellmann, Ministerium Infrastruktur und Raumordnung) für die Einhaltung der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Richtlinien „schützenswerter Wohngebiete“			Die Möglichkeiten der Fördermittelinanspruchnahme wurden bereits im Vorfeld der Planung recherchiert. Vom MLUV gibt es aktuell die Zusage Gelder zur Umsetzung von Maßnahmen gemäß Luftreinhalteplan umzusetzen. Im Rahmen der Luftreinhalteplanung wurde die Wildbahn nicht als Problembereich ermittelt. Ein entsprechender Fördermitteleinsatz ist so nicht gegeben.	
				- Hinweis auf überregionale Tätigkeit des Recyclingbetriebes			---	
3.	Bärbel und Werner Meinert	Wildbahn 25	17.09.2007	• durchgehenden Verkehrsfluss gewährleisten • wegen Nichtprüfbarkeit Anliegerverkehr und nicht bestehendem Quell- und Zielverkehr motorisierten Verkehr Wildbahn unterbrechen • Vorfahrtsrichtung Wildbahn- Bypass, sofern Unterbrechung der Wildbahn nicht erfolgt			Wird durch vorgeschlagene Lösung gewährleistet. Dem mit der Anregung geltend gemachten Belang des Verkehrsflusses wurde bereits im Rahmen der Änderungsbebauungsplanerarbeitung Rechnung getragen. Dahingehende Regelungen werden durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen umgesetzt, die in weiterführenden Ausführungsplanungen zu berücksichtigen sind. Verkehrsorganisation, wird durch vorgeschlagene Lösung ermöglicht.	ja

				• Verlagerung des Recyclingunternehmens realitätsfern, darum sollte keine Beachtung in den Variantenbetrachtungen erfolgen • Anbindung Transportbetonunternehmen an G.- S.- Ohm- Straße unabhängig von Planumsetzung	1.1. 6.		Bleibt Bestandteil der Variantenuntersuchungen. Diese Anbindung ist derzeit bereits planungsrechtlich möglich.	
4.	Fam. Judisch	Wildbahn 20	18.09.2007	• Kurzfristige Lösung des Wildbahn „Problems“ durch Umsetzung der Variante 4 • Polleraufstellung von Anfang an • Parkverbotserweiterung auf der rechten Fahrbahnseite der Wildbahn (ortsauswärts)			Im Anschluss und im Ergebnis dieser Beteiligung sowie der politischen Entscheidungsfindung wurde eine Verlegung und Erweiterung der LkW- Umgehung durch das TeGeCe-Gelände vorgenommen. Mit dieser Erweiterung soll ein Abfluss des LkW- Verkehrs in südliche Richtung sichergestellt werden. Mit dieser Änderung wurde erneut eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Verkehrsorganisation, in weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Nicht bebauungsplanrelevant; Verkehrsorganisation mit Wildbahnneuorganisation prüfen.	ja
5.	Elektroma-schinen-Service Lothar Klähr	Georg-Simon-Ohm-Straße 9	24.09.2007	• Straßenbreite für Benutzung durch Schwerlasttransporte vorsehen • Gehweg über die gesamte Länge vorsehen • Straßenbeleuchtung von G.- S.- Ohm- Straße bis Wildbahn vorsehen • Geschwindigkeitsbegrenzung von max. 30 km/h festlegen			· In den Entwurfsparametern wurde ein 3-achsiger Lastzug beachtet. Schwerlastverkehr ist (unverändert zur Ursprungsplanung) gesondert im Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen zu beantragen. · Die neue Trasse verläuft in der äußeren Randlage des TeGeCe. Hier sind keine Effekte für den Fußgängerverkehr zu erwarten; errichtet werden soll die Straße für die LkW. Auf einen Gehweg wurde darum auch aus Gründen der Kostenminimierung, verzichtet. · Bestandteil der Entwurfsparameter dieser Straße · Eine Geschwindigkeitsminimierung von derzeit zulässigen Geschwindigkeiten außerhalb der geschlossenen Ortschaft auf 50 km/h ist bereits Bestandteil der Entwurfsparameter.	ja

				• Anbindung der vorhandenen Betonstraße um das Gebäude der G.-S.- Ohm- Straße 9 an die neue Straßenführung • Berücksichtigung und Beibehaltung vorhandener Parkmöglichkeiten auf der Ostseite der G.- S.- Ohm- Straße 9 • Charakter des Hochtechnologiestandortes TeGeCe wird durch Realisierung der Straßenverbindung beeinträchtigt bzw. geht verloren			Für eine Minimierung darüber hinaus besteht derzeit aus straßenverkehrlicher Sicht keine Veranlassung. Im Anschluss und im Ergebnis dieser Beteiligung sowie der politischen Entscheidungsfindung wurde eine Verlegung und Erweiterung der LkW- Umgehung durch das TeGeCe- Gelände vorgenommen. Mit dieser Erweiterung soll ein Abfluss des LkW- Verkehrs in südliche Richtung sichergestellt werden. Mit dieser Änderung wurde erneut eine Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Bodenrechtliche Regelungen zur Straßenverkehrsfläche sind Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes. Eine Regelung im Rahmen dieses Änderungsbebauungsplanes ist nicht erforderlich und möglich, da die Parkmöglichkeiten auf der Ostseite der G.- S.- Ohm- Straße außerhalb des Planänderungsgeltungsbereiches liegen. Eine Beeinträchtigung des Charakters des Gebietes mit Industrie- und Gewerbefläche TeGeCe ist nicht ersichtlich.	
6.	TeGeCe		03.08.2007 (Anregung per e-mail)	Vergrößerung Mischgebietsfläche entlang der Wildbahn (Verbesserung Vermarktung und nachgefragte Kombination Wohnen + Arbeiten)			Der Bereich liegt nicht im Änderungsgeltungsbereich. Derzeit ist die Mischgebietsfläche noch nicht voll ausgelastet bzw. deren Nutzung zum Wohnen wird im nordöstlichen Bereich vorbereitet. Mit einer Mischnutzung wird auch das Wohnen (als gleichwertiger Bestandteil des Nutzungskataloges neben gewerblicher Nutzung) in das Gewerbegebiet hineingezogen. In diesem Zusammenhang zu beachten ist gleichfalls, dass auch im Gewerbegebiet das Wohnen unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig und damit nicht grundsätzlich ausgeschlossen ist. Die Anregung zum Änderungsbedarf ist bei Notwendigkeit zum gegebenen Zeitpunkt erneut zu prüfen.	nein
			04.09.2007	In der Begründung des Bebauungsplanes ist ausgeführt: Die Industriegebiete GIe1 und GIe2 sollen als sensible Zone für die Ansiedlung von Mikroelektronikproduk-	1.1. 1.2. 1.4. 1.5.	2.1. 2.2. 2.3. 2.4.	Im Anschluss und im Ergebnis dieser Beteiligung sowie der politischen Entscheidungsfindung wurde eine Verlegung und Erweiterung der LkW- Umgehung durch das TeGeCe-Gelände vorgenommen. Mit dieser Erweiterung soll ein Abfluss des LkW- Verkehrs in südliche Richtung sichergestellt werden. Mit dieser Änderung wurde erneut eine Beteiligung	ja

				tion erschütterungsfrei gehalten werden… also Immissionen von Lärm, Erschütterungen, Abgasen, Staub, elektromagnetischen Wellen und Strahlungen vermieden werden. Da sich die Grundsätze der Ansiedlungspolitik im Bereich der Wildbahn und den sensiblen Bereichen für die Halbleiterindustrie nicht geändert haben, kann einer Umleitung des Schwerlastverkehrs über das Gewerbegebiet nicht zugestimmt werden. • Schwerlastverkehr durch Bebauungsplan in sensiblen Bereichen ausgeschlossen • Auftrag Verlagerung von Becker& Armbrust sowie Frischbetonhersteller • Wildbahnsanierung; Verbindung Helenesee? • Vertrauensanspruch auf offene Fenster wegen verkehrsberuhigtem Bereich (C 4.1 und C 4.2) • Kostenposition der Kostenschätzung zur Variante 4 erweitern • Trassierung bezüglich Umfahrung 1216 verbessern • Finanzierung des erforderlichen Straßenbaues im TeGeCe klären Kostenbeitrag TeGeCe?) • Zusätzliche Belastung der Anwohner im Knotenbereich Müllroser Chaussee/ Wildbahn • Kostenheranziehung für verursachende Betriebe prüfen • Bewertungstabelle ändern hin-			der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt.	

				sichtlich - Kosten - Beeinträchtigung Wohnbereiche Wildbahn - Ökologischer Ausgleich - Beeinträchtigung Gewerbegebiet durch Verschiebung der Wildbahnprobleme in das Gebiet • Dargestellte Belastungen der Wildbahn sind vorwiegend dem unzulänglichen Zustand der Wildbahn zuzuordnen • Anliegerbeiträge werden durch Verursacherbetriebe gezahlt; finanzieller Beitrag TeGeCe vorstellbar • Wegen Bedeutung der beabsichtigten Änderungen kein einfaches Verfahren.				
			03.03.2008	Gesprächsbedarf insbesondere zur Begründung			Mit Herrn Dahlke, Geschäftsführer TeGeCe fand im Bauamt ein Gespräch zu den Beteiligungsunterlagen statt. Änderungen der Begründung wurden abgesprochen und sind nun Bestandteil der Vorlage.	nein
7.	Gilberg/ Henke/ Walter GbR	Nuhnenstraße 23	22.10.2007	Befürwortung der Bebauungsplanänderung Lösungserfordernis für das Lärmproblem durch Straßenverkehrsumleitung Zulässige Immissionswerte Allgemeines Wohngebiet gegenüber Gewerbegebiet beachten				ja
8.	Oder-Beton GmbH & Co.KG		06.09.2007	1. Zustimmung zur vorgestellten Variante der Verkehrsverbindung 2. Festhalten am Produktionsstandort Wildbahn 8 3. Errichtung Zaun zwischen neuge-			Die Errichtung eines Zaunes ist nicht bebauungsplanrele-	ja

				bauter Straße und bewirtschaftetem Grundstück im Interesse der Ordnung und Sicherheit erforderlich			vant. Grundsätzlich ist mit der Errichtung einer öffentlichen Straße nicht die Einzäunung der Straße erforderlich; zum einen da die Firma derzeit auch (uneingezäunt im Straßenbereich) an einer öffentlichen Straße liegt aber insbesondere auch, da hier die Straße im Bereich der Firma überfahrbar gestaltet werden soll, falls die Fläche als Wendeanlage oder ähnliches zur Sicherung des Betriebsablaufes erforderlich wird.	

5.3. Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Nr.3 Baugesetzbuch

Am 14.08.2007 wurde eine Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Auf Grund der neuen örtlichen Lage der Straßenverbindung wurde diese Beteiligung am 26.02.2008 mit neuer Lösung wiederholt. *Behörden und ToB- Beteiligung*

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH	16.08.2007	- keine Betroffenheit			---	
2.	Stadtwerke Frankfurt (Oder)	27.3.2007	<u>Stromversorgung</u> - keine grundsätzlichen Einwände - vor Erdarbeiten aktuellen Leitungsbestand einholen <u>Gasversorgung</u> - keine grundsätzlichen Einwände - vorhandenen Leitungsbestand in der weiteren Planung berücksichtigen			--- ---	nein nein

			- vor Baubeginn örtliche Einweisung mit Meisterbereich Netzbetrieb Gas hinsichtlich Näherung und Kreuzung von Gasleitungen und zur Festlegung eventuell erforderlicher Sicherungsmaßnahmen Wärmeversorgung - Umverlegung von Stadtwerken betriebener Fernwärmeleitungen erforderlich. - Die Umverlegungskosten (techn. Konzept wurde dem Tiefbauamt bereits zugearbeitet) trägt der Verursacher			Die erforderliche Umverlegung ist mit ihren Kosten Bestandteil der Planung.	nein
3.	FWA mbH	22.8.2007	- Trinkwasserhauptleitung, Schmutz- und Regenwasserleitungen im Bereich der geplanten Straße vorhanden - Notwendigkeit zur Leitungsumverlegung ist in der weiteren Planung zum Straßenbau nachzuweisen, ggfs. ist nachträgliche Trinkwasserleitungsummantelung, jedoch keine Leitungstieferlegung von Schmutz- und Regenwasserleitung möglich. - Keine Anordnung von Regenwasserversickerungsmulden über Leitungssystemen der FWA			--- In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen. In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	ja
		10.03.2008	- Geplante Straße quert/ überbaut mehrere Leitungssysteme der FWA - Zunahme der Belastung (Schwerlastverkehr) insbesondere auf bereits vorhandene Straßen: Nachweis der Belastbarkeit vorhandener und neuer Straßen sowie im			--- In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen	nein

			Straßenbereich vorhandener Leitungssysteme - Beim Bau der Straße Verlegetiefe der vorh. Leitungen von mindestens 1,50m gewährleisten; ansonsten nachträgliches Schutzrohr – Einbringen (keine Tieferlegung der Schmutz- und Regenwasserleitung möglich) - im nördlichen Bereich Kreuzen einer (nicht eindeutig zuständigkeitsgeklärten) Regenwasserleitung aus der Wildbahn kommend ; nach Kanaleinbruch ist deren kontrolliert im Gelände versickerndes als örtliche Versickerung ggfs. mit Entwässerungssystem der geplanten Straße zu prüfen. Abstimmungsbedarf mit allen Ämtern der Stadt Frankfurt (Oder) - Keine Anordnung von Regenwasserversickerungsmulden über Leitungssystemen der FWA			In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	
3.	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung	10.09.2007	Stärkere Frequentierung der Kreuzung Am Halbleiterwerk/ Gerhard- Neumann- Straße durch schwere LkW; Durchsetzung von Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs- insbesondere zur Erhöhung der Fußgängersicherheit			In weiterführender Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	nein
4.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	03.09.2007	Keine Äußerung				
5.	Landesumweltamt	08.04.2008	<u>Immissionsschutz</u>				

	Brandenburg, Abteilung Regionalbereich Ost		- Der Planung stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen - Weitgehendes Vermeiden schädlicher Umwelteinwirkungen durch Nutzungszuordnung von Flächen und Gebieten im Rahmen städtebaulicher Planung entspr. §50 Bundesimmissionsschutzgesetz - Keine Verschlechterung immissionsschutzrechtlicher Belange sondern Verbesserung der Lärmsituation im benachbarten Bereich			---	nein
			<u>Wasserwirtschaft</u> - wasserwirtschaftliche Belange Wasserbewirtschaftung und Hydrologie sowie Gewässerunterhaltung und Hochwasserschutz werden nicht berührt. - Hinweis: • keine stationären hydrologischen Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg innerhalb des Geltungsbereiches • Berücksichtigung und Erhalt möglicher Erkundungspegel und lokaler Messstellen anderer Betreiber • Duldungspflicht für Messstellen auf Anordnung der zuständigen Wasserbehörde • Notwendige Errichtung und Betrieb von Messanlagen des Gewässerkundlichen Landesdienstes sowie Durchführung von Probebohrungen und Pumpversu-			---	nein

			chen sind nicht einzuschränken und zu dulden. Naturschutz Durch das Landesumweltamt zu vertretende naturschutzrechtliche Belange sind nicht berührt.			---

			schließungsanlagen im Planbereich der Deutschen Telekom AG mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen • Während der Bauausführung auf Vermeidung von Beschädigungen an Telekommunikationslinien achten; ungehinderten Zugang zu Telekommunikationslinien ermöglichen • Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom beachten				
		17.03.2008	Stellungnahme vom 28.08.2007 gilt unverändert weiter			---	nein
7.	Landeslabor Brandenburg	05.09.2007	keine Einwände gegen das geplante Vorhaben, da auf Grund der Lage des Landeslabors Brandenburg im Gewerbegebiet Markendorf I keine Interessen des Hauses tangiert werden			---	nein

6. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Planverwirklichung

Für die Planverwirklichung wurden durch das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen bereits die entsprechenden Kostenansätze in die Haushaltsplanung der Stadt Frankfurt (Oder) bis 2009/ 2010 aufgenommen und die ersten Vorbereitungen zur Realisierung in den Jahren 2008/2009 getroffen. Die TeGeCe- Gesellschaft bereitet finanziell die Umsetzung eines Straßenteilabschnittes mit vor, so dass die Verkehrsführung zur südlichen Ausfahrt aus dem Gewerbegebiet störungsfrei für vorhandene und geplante Gewerbe- und Industrieansiedlungen möglich wird. (Von der TeGeCe- Gesellschaft wurde angekündigt, 250 T€ bereitzustellen, um den planungsrechtlich bereits gesicherten Abschnitt zwischen der hier vorbereiteten Verbindungsstraße Wildbahn - GIe6 und der hier vorbereiteten Anbindung zwischen GIe5.1 und GIe5.2 vorgezogen und so bereits 2008 realisiert werden könnte. Somit wäre nach Herstellung der Verbindungsstraße Wildbahn - GIe6 2009 durch die Stadt Frankfurt (Oder) das Ableiten des Verkehrs über diese neu hergestellte Trasse möglich und die Georg-Simon- Ohm- Straße wird als Zwischenlösung nicht benötigt.)

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen entstehen nach derzeitiger Einschätzung nachfolgende Kosten für die Stadt (einschl. 19 % Mwst):

Straßenbau Verbindungsstraße Wildbahn - GIe6	156.799,50 €
Straße südöstlich GIe6 (bis an das GIe5)	im Bebauungsplan vom 18.12.2002 bereits planungsrechtlich behandelt
Straßenbau Anbindung zwischen GIe5.1 und GIe5.2	189.475,00 €
Ausgleich und Ersatz	4.650,00 €
Zzgl. Planungskosten	28.383,45 €
Summe:	379.307,95 €
Zzgl. 19 % Mehrwertsteuer	72.068,51 €
Gesamt:	**451.376,46 €**

Weitere Kostenpositionen sind an dieser Stelle nicht einzustellen, da insbesondere bereits planungsrechtlich gesicherte Trassen Bestandteil der haushaltsauswirkenden Betrachtungen der Bebauungsplanaufstellung (Rechtskraft 18.12.2002) mit den entsprechenden Bindungen/ Verpflichtungen sind. Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes sind Straßentrassen in ihrem beschriebenen Querschnitt (und dargestellter Qualität: Neubau einschließlich Gehweg), entsprechend den öffentlich- rechtlichen Erfordernissen (wie Beleuchtung).
Im Investitionsplan der Stadt ist für 2009 ein Ansatz von 185.400 € verankert. In den Folgejahren ist die Investition durch gegebenenfalls (scheibenweise) jahresweise einzustellende Haushaltspositionen zu sichern.

Inwieweit Instandsetzungsmaßnahmen im Gewerbegebiet Markendorf I (im TeGeCe) erforderlich sind, ist gesondert zu prüfen. Als laufende Kosten für Verkehrssicherung, Instandhaltung etc. sind für die neuen Verbindungsstraßen ca. 1.300 €/ Jahr einzuplanen.

Da Eigentümer der von der Änderung selbst betroffenen Flurstücke die Technologie- und Gewerbecenter Frankfurt (Oder) GmbH als Gesellschaft der Stadt Frankfurt (Oder) ist, werden Grunderwerbskosten nicht in Ansatz gebracht.

Auswirkungen auf die Umwelt

siehe Pkt. 4.4.

Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

siehe Pkt. 4.4.2.

8. Flächenbilanz

Durch die Festsetzung der neuen Straßenverkehrsfläche vergrößert sich die insgesamt mit dem Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche um 4.320 m².

Die Flächenbilanz stellt sich damit wie folgt dar:

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1.	**Bauland**	**464.614**	**60,53**
1.3	Mischgebiet	54.557	7,11
1.6	Gewerbegebiet		
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	221.610	28,87
1.8	Industriegebiet	188.447	24,55
1.9	Sondergebiet		
2.	**Gemeinbedarfsflächen**		
3.	**Grünflächen**	**65.139**	**8,49**
3.1	öffentliche Grünflächen	11.083	1,44
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen		
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	54.056	7,04
3.5	private Grünflächen		
4.	**öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn**	**107.073**	**13,95**
5.	**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**		
6.	**Versorgungsflächen**	**29.210**	**3,81**
7.	**Flächen für Landwirtschaft**	**36.983**	**4,82**
8.	**Waldflächen**	**64.510**	**8,40**
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	**767.529**	**100,00**

9. Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

S. 74)

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

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

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

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

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001

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