Teil A - Planzeichnung



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 1 BauNVO)

- GE — h 2 — Gewerbegebiet mit Geländeraumer
- GI — h 3 — Industriegebiet mit Geländeraumer

GE / GI — z / bo — Gebiet und Geländeraumer
GRZ / BMZ — Maß der baulichen Nutzung mit GRZ Grundflächenzahl / BMZ Baumassenzahl
TH maximal Traufhöhe

Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg

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

- Ver- und Entsorgungsfläche
- Zweckbestimmung:
  Versorgungsfläche Elektrizität

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- oberirdisch
- unterirdisch

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen

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

- Flächen für die Landwirtschaft

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

- Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Nachrichtlich übernommen nach § 9 Abs. 6 BauGB: gem. §32 BbgNatSchG geschützte Biotope

Sonstige Planzeichen

- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB): zugunsten der Versorgungsträger
- Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzungen Baugebiete unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: von Bebauung freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern (Bsp.)

Teil B - Textliche Festsetzung

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2, 6, 9i 10 sowie §§ 6 und 9 BauNVO)

1.1.1. Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung
(gegliedert nach § 1 Abs.4 Nr.1 sowie Abs.5, 6, 9 BauNVO)

1.1.1.1. Gewerbegebiet GE, Industriegebiet GI 1 und 3
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Anlagen für sportliche, verkehrswirtschaftliche Zwecke, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie kopfbildenende Industrie- und Handelsunternehmen.
Ausgeschlossen sind:
- im GE sowie GI 1 bei sonstigen Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in enzugendem Zusammenhang mit der Produktion, der Vier- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- GI 3 Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Tankstellen),
- GI 3 Einzelhandelsbetrieben (mit Ausnahme von Tankstellen), sofern sie eine Verkaufsfläche bis max. 800 m² nicht überschreiten,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.2. Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften
(gegliedert nach § 1 Abs.4 Nr.2 BauNVO)

Die Baugebiete werden in Anlehnung an Abstandserlass entsprechend der Abstandsklassifizierung gegliedert, in denen die dort bestimmten Anlagen bzw. Betriebsarten zulässig sind.
Die Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen entsprechend VIB entsprechend Planeinschrieb) sind ausschließlich Nutzungen und Betriebe zulässig, die das bemerkte Wohnen im Sinne der Schutzwürdigkeit von § 9 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
Ausnahmsweise können auch Anlagen der Abstandsklasse mit größeren Abstanden sollen durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten nicht entstehen. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall nachzuweisen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO)
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zulässig.

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

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Länger der Hausformen größer 50m zulässig sind.

1.4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs.6 BbgBO)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind der Straßenquyage Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Oberlassung für den öffentlichen Verkehr mit die Widmung als gewidmete Flächen ist

2. Festsetzungen zur Grünordnung
(§9 Abs. 1 Nr.15, 20, 25a und 25b BauGB)

2.1. In den Baugebieten sind auf einem Flächenanteil von mindestens 5 vom Hundert standortgerechte Pflanzungen mit einem Anteil von 75 % gebietsheimischen Gehölzen anzulegen.

2.2. Für die öffentlichen und privaten Grünflächen außerhalb der Flächen mit Bindungen und die Flächen zum Anpflanzen sowie für die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Pflege- und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, wird die Entwicklung und Erhaltung standortgemäßer Gras- und Staudenfluren zulässig, die Pflanzung oder Substanzen von standortgerechten Gehölzbüschen ist bis zu einem Flächenanteil von 40 % dieser Flächen zulässig. Es ist eine 1-2 malige Mahd pro Vegetationsperiode durchzuführen. Das Mähgut ist abzutragen, auf einer Flächengröße bis vollem Wasserstand von mindestens 600 m² und 1,0 m Wassertiefe zu schaffen, (gem. BauGB §9 Abs. 1 Nr.20)

2.3. Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der zeichnerischen Kennzeichnung (2) ist ein Aufenthalt ohne externe beeinflussfreier Randstreifen in einer Breite von 10 m anzulegen. Das ausbringen von Hecksilben ist in diesen Streifen unterzagt.

2.4. An der südlichen Grenze der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Baugebietsflächen bzw. dem nördlichen Ende der Eichenen Straße sind Anschlieferanzeigenbepflanzungen zu errichten (gem BauGB §9 Abs.1 Nr.20)

2.5 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 m in der Nähe Marke alle Hochstämme mit der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 -18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² herzustellen.

2.6. Einzelnige Kfz-Stellplätze in den Baugebieten sind mit Bäumen und Sträuchern durch mindestens 6 m² große Pflanzinseln zu gliedern.
Alternativ ist die Anlage von mindestens 2,50m breiten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen (Rückschattierung) und an den Randbereichen über die gesamte Länge mit den Stellplatzreihen zulässig.
Pro angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämmiger großkroniger Laubbaum, bei LKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mindestens 2 hochstämmige großkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
Die Laubbäume auf den Pflanzbreiten und Pflanzstreifen sind mit Leuchpoblern oder Steuten gleichkommen zu unterpflanzen. (gem BS Abs.1 Nr.25a BauGB)

2.8. Masern und öffentpflichen Fassadenflächen, die größer als 100 m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von maximal 3,0 m zu begrünen. Alternativ ist in einem Abstand von 1,5 m vor der Fassade eine Rankgerüst zu errichten und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Ausgenommen sind die Abfahrtsgleit von der Gebäudefront mit einem Pflanzabstand von 0, bis 6 m in der Nähe und einer Pflanzqualität von mindestens 10 bis 12 cm Stammumfang zulässig. (gem. BauGB §9 Abs.1 Nr.25a)

3. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

3.1. Für die Bebauung von Flächen größer 100m² sind Schallschutz-Nachweise zu erbringen, die sicherstellen, dass die Schutzwürdigkeit (zur Verfügbar) kein Lärm abgeben.
3.2. Die Verwendung von zulässig verbrieftem Lärm (z. B. bei Leuchtmittelwechsel nicht zulässig).

4. Wasserrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 74 Abs.4 BbgBO)

Das einfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Die Versickerung ist flächenhaft über die belebte Bodenzone zu ermöglichen. Kann dieses Niederschlagswasser in das Regenwasserystem des Pfarrgebiets eingeleitet werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 der BbgBO)

Einfriedungen sind als Maschendraht oder Schwellgitterzaun bis zu einer Höhe von 2m und oder als Pflanzung von heimischen Hecken oder Sträuchern mit einer Einzelhöhe max 2,50m zulässig.

6. Zuordnungsfestsetzung
(§§ 1a Abs.3 und 9 Abs.1a BauGB)

Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt (§ 1a Abs.3 BauGB). Diese Maßnahmen werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet (§ 135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

6.1. Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Pflanzung von 243 Stk. straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Anlage von 10.707 m² flächigen Gehölzpflanzungen zugeordnet. Diese Maßnahmen sind:
Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zugeordnet, die im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt durchzuführen sind:
- Erstaufgang hallenartiger Flächen im Umfang von 1.500 m² und Abtrag von Hochbauten im Umfang von 350 m² auf der Flur 119, Flurstücke 263 und 264,
- 50 Stk. straßenbegleitende Obstbaumpflanzung in der Qualität mindestens Hochstamm Stammumfang 8 bis 10 cm auf der Flur 107, Flurstücke 528/1, 530/1, 530/3, 806, 807.

6.2. Den privaten Baugebietsflächen werden als Maßnahmen auf den ungenutzten öffentlichen und privaten Grünflächen allzüglich einer flächigen Gehölzpflanzung von 10.707 m² südlich der Pulnitzer Straße und die Pflanzung von 274 Stk. straßenbegleitende Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

7. Nachrichtliche Übernahmen
(§9 Abs.6 BauGB i.V.m. BbgDSchG)

Das Gebiet ist weitestgehend Bestandteil des eingetragenen Bodendenkmals (Nr. 5.074) „Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter und Wüstung deutsches Mittelalter (Pordagrin)", und ein vollen Umfang Bestandteil des Bodendenkmals Nr. 5.054 „Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit".

8. Hinweise ohne Normcharakter

8.1. Außerhalb des nachrichtlich übernommenen Bereiches für Bodendenkmale befinden sich ebenfalls mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg brandenb).
Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde in die Leitungsführtigkeit des Naturhaushaltes werden auf der Grundlage des §§ 1/8 und Abs/BdB (bei die in der Stadt Frankfurt (Oder) beschlossene Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 22. Juni 2004" die Kosten für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugebietsflächen ungelegt.

Verfahrensvermerke:

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

4. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585), i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (Art. 1 der Kommunalverfassung vom 15.10.1993, GBl. I S. 398 in der derzeit geltenden Fassung) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.06.2006, GVBl. I S. 74) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

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

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Dr. M. Wilke, Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechstden 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 nach § 215 Abs. 2 Baugesetzbuch (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den .....

Siegel — Unterschrift

Rechtsgrundlagen:

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

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

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

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

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

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 29.10.2008, GVBl. I S. 240)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl. I Nr. 17 vom 13.04.2010)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)

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

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

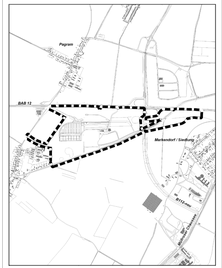
Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegFlWind) vom 21.04.2004 (ANz. BB Nr. 19/2004)

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Sonstige Planvermerke
Stand Planungsgrundlage Kataster: 22.03.2011
Höhenbezug: HHW

ÜBERSICHTSPLAN



Frankfurt (Oder)
Kleiststadt

STADT FRANKFURT (ODER)

Bebauungsplan BP-93-006.1 "Frankfurter Tor / ETTC Frankfurt (Oder) Süd 2.Änderung"

Maßstab: 1 : 2.000 — **Stand: 23.03.2011**

Planverfasser: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt

Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

Bebauungsplan BP-93-006.1 ETTC Frankfurt (Oder) "Frankfurter Tor/ Süd - 2.Änderung“

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau

Frankfurt (Oder), 19.04.2011

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung 4
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes. 5
2.1. Abgrenzung 5
2.2. Eigentumsverhältnisse 6
2.3. Entwicklung des Gebietes 6
2.4. Topographie 6
2.5. Verkehrserschließung 7
2.6. Technische Infrastruktur 7
2.7. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation 8
2.8. Altlasten 9
2.9. Sonstige Nutzungseinschränkungen 9
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen 10
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 10
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 11
3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 11
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 13
5. Planinhalt 14
5.1. Städtebauliches Konzept 14
5.1.1. Bebauung und Nutzung 14
5.1.2. Verkehrserschließung 14
5.1.3. Technische Infrastruktur 17
5.1.4. Freiflächenplanung 19
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen 20
5.2.1. Art der baulichen Nutzung 20
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung 22
5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen 22
5.2.4. Bauweise 23
5.2.5. Verkehrsflächen 23
5.2.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 24
5.2.7. Wasserrechtliche Festsetzungen 26
5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 26
5.2.9. Immissions- und Emissionsschutz 26
5.2.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 31
5.2.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 34
5.2.12. Zuordnungsfestsetzung 35
5.2.13. Nachrichtliche Übernahmen 36
5.2.14. Hinweise ohne Festsetzungscharakter 37
5.3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan 37
5.3.1. Einleitung 37
5.3.2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 37
5.3.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 38
5.3.3.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 38
5.3.3.2. Kompensationsflächenbedarf inner- und außerhalb des Plangebietes 39
5.3.3.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans 40
5.3.3.4. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne und deren Ziele 40
5.3.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 41
5.3.4.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 41
5.3.4.2. Zu erwartende Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes 41

5.3.4.3. Schutzgut Boden 41
5.3.4.4. Schutzgut Wasser....42
5.3.4.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene Schutzgut Boden....43
5.3.4.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen 43
5.3.4.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 44
5.3.4.8. Schutzgut Mensch....45
5.3.4.9. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter 45
5.3.4.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 45
5.3.5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung....45
5.3.5.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 45
5.3.5.2. Ermittlung der Umweltauswirkungen anhand von Vergleichswerten und beeinträchtigten Bereichen....46
5.3.5.3. Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen 48
5.3.5.3. Kompensationsmaßnahmen 49
5.3.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten 51
5.3.6.1. Standortalternativen und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen 51
5.3.6.2. Alternative Nutzungskonzepte und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen....52
5.3.7. Zusätzliche Angaben....52
5.3.7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung....52
5.3.7.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung....52
5.3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts....54
5.3.8.1. allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen 54
5.3.8.2. Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen 55
5.3.8.3. Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 55

6. Beteiligungen 55

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Baugesetzbuch 55

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gemäß §4 Baugesetzbuch.. 56

6.3. Abwägungstabellen 56
6.3.1. wesentliche abwägungserhebliche Belange 57
6.3.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 58
6.3.3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit 74

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung 82

8. Flächenbilanz und Kostenschätzung 84

9. Rechtsgrundlagen 87

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bereich des ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ wurde als Bestandteil des dezentralen Güterverkehrszentrum zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung des äußeren Entwicklungsraumes, insbesondere des Regionalen Entwicklungszentrums Frankfurt (Oder) entwickelt, um durch die Nutzung und Verknüpfungsmöglichkeit der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße im Wirtschaftsraum Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt einen funktionsgerechten und umweltschonenden Gütertransport zu erreichen. Der Status des Güterverkehrszentrums wurde für den Standort ETTC (Euro Transport & Trade Center) Frankfurt (Oder) anerkannt.
Das Güterverkehrszentrum ETTC Frankfurt (Oder) besteht dabei aus den Teilgebieten Frankfurter Tor (derzeit Süd und Nordost) und dem KV- Terminal nördlich der Georg- Richter- Straße.
Güterverkehrszentren sind Logistik-Zentren, in denen Güter zwischen unterschiedlichen Verkehrsträgern umgeladen, für Ladungen zusammengestellt und für Transportfahrten vorbereitet werden. Es werden unterschiedliche Verkehrsträger (hier Straße und Schiene), Verkehrsunternehmen (Speditionen, Lagereien), verkehrsergänzende Dienstleistungsbetriebe (Fahrzeugservice, Beratungsdienste) sowie logistikintensive Industrie- und Handelsbetriebe zusammengeführt und vernetzt. Die räumliche Nähe fördert die Zusammenarbeit und Arbeitsteilung der angesiedelten Unternehmen.
Bereits in den Jahren 1992-1997 wurde die Idee der Güterverkehrszentren umgesetzt. Die Entwicklungsfortschritte dieser GVZ konnten schon einige Jahre später deutlich nachgewiesen werden. So stellte sich heraus, dass - unabhängig vom Erschließungsbeginn – durchschnittlich 67 % der Gesamtflächen erschlossen waren.
Auch das ETTC Frankfurt (Oder) wird mit dem Teilstandort des KV- Terminals gut angenommen.
Im Bereich des Frankfurter Tores musste die Stadt Frankfurt (Oder) trotz intensiver Akquisetätigkeit feststellen, dass das Interesse von Investoren, GVZ-affine Gewerbeansiedlungen im ETTC vorzunehmen, nicht ausreicht, die vorhandenen Flächenkapazitäten auszuschöpfen.
Art der Nutzung; Güterverkehrszentrum
Gleichzeitig werden großflächige, frei bebaubare und modular in Anspruch zu nehmende Industrieflächen nachgefragt, die in den Gewerbe- und Industriegebieten der Stadt jedoch nicht zur Verfügung stehen. Deshalb hat sich die Stadt Frankfurt (Oder) entschlossen eine Überprüfung der Zweckbestimmung des Industriegebietes für GVZ- affines Gewerbe/ Transportlogistik vorzunehmen.
Im Ergebnis wird das GVZ am Standort Frankfurt (Oder) mit seinen Teilstandorten KV- Terminal und ETTC Süd grundsätzlich erhalten.
„Die bislang in Deutschland errichteten GVZ erstrecken sich über Flächen zwischen 15 ha (Göttingen) und 400 ha (Emsland). Entscheidender als die beanspruchte Bruttofläche ist jedoch die zur Verfügung stehende Nettoansiedlungsfläche. Diese kann zwischen wenigen ha (z.B. Lübeck) und einigen qkm (z.B. Bremen) variieren. Die durchschnittliche Ansiedlungsfläche beträgt dabei ca. 100 ha.“ [Güterverkehrszentren in Brandenburg und Berlin – Verkehrlicher und logistischer Startpunkt der Eisenbahnverbindung ins Baltikum, Potenziale und Anforderungen Studie im Rahmen des Interreg III B – Projektes RAIL BALTICA im Auftrag der deutschen Partner: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin vom 08. Januar 2007].
Die Größe des Teilstandortes Schiene, des KV-Terminals, beträgt ca. 3 ha. Das ETTC Süd hat als Teilstandort Straße mit Einschränkungen in der Art der Nutzung für ein Güterverkehrszentrum eine Industriefläche von 18,5 ha und eine Gewerbefläche von 3,5 ha. Bei Beschränkung des Güterverkehrszentrums auf einen Teilbereich des ETTC Süd und das KV Terminal ist also eine nutzbare Nettofläche von etwa 25 ha vorhanden, die bei Bedarf, um die Industriefläche von 20ha erweiterbar ist. Damit gehört das GVZ Frankfurt (Oder) bereits in der bestehende Größenordnung eher zu den kleinen Güterverkehrszentren der Bundesrepublik, was auf Grund der bisherigen Auslastung,

aber auch unter Beachtung der bedarfsgerechten Erweiterungsfähigkeit angemessen erscheint.

Das GVZ wird am Standort Frankfurt (Oder) mit seinen Teilstandorten KV- Terminal und ETTC Süd grundsätzlich erhalten.

Erschließungsstruktur

Die derzeit festgesetzten Verkehrsflächen wurden hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit zur Erlangung zusammenhängender Industrieflächen überprüft. Das Bebauungsplangebiet erhält eine neue Erschließungsstruktur.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung des Südwest- Raumes von Frankfurt (Oder) wurde die erforderliche verkehrliche Erschließung des Bereiches mit betrachtet.

Bebauungsplanneuaufstellung

Bauleitplanverfahren

Um Baurechte für neugeordnete Flächen zu erlangen ist die Durchführung eines Bauleitplanes, hier als Bebauungsplanverfahren, erforderlich.

Es findet eine grundlegende Überarbeitung des Angebotsbebauungsplanes auf Grund der veränderten Rahmenbedingungen statt. Mit der Überarbeitung finden die veränderten Planungsziele der Gemeinde Berücksichtigung, die aktuelle Einzelhandelsentwicklung in der Stadt, auch die Entwicklung des Güterverkehrszentrums mit seinem prosperierenden Standort „KV- Terminal“ und dem sich derzeit eher degressiv entwickelndem Teil „Frankfurter Tor“. Neben der Neuberwertung der Zweckbestimmung des Gewerbe- und Industriegebietes wird die Erschließungsstruktur überarbeitet. So entfällt die Verbindungsstraße des Südteiles mit dem Standort Nordost vollständig, es wird von kleinteiliger Erschließung auf eine Erschließung von Großflächen umgestellt. Damit findet gleichzeitig eine Anpassung an die gegenwärtige Flächennachfrage statt. Damit wird die bisherige Planungskonzeption weitgehend aufgegeben und durch eine andere ersetzt. Um die Identifikation und räumliche Zuordnung allen am Planprozess Beteiligten zu ermöglichen, wird der Name des Planverfahrens beibehalten. Der Plan wird– auch im Titel – weiter als Änderungs- Bebauungsplan geführt, um deutlich herauszustellen, dass es sich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes um die Fläche des bereits rechtsverbindlichen Planes handelt.

Für die Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen gelten grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung:

„§1 Abs.(8) Baugesetzbuch

Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.“

Zu berücksichtigen ist auch das Vertrauen der durch die Planänderung Betroffenen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung.

Der Umweltbericht muss sich ohnehin auf den gesamten Planinhalt, unter Berücksichtigung der mit dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorhandenen, Gesetzeslage beziehen.

Planungsalternativen

Alternativ wäre es möglich, keine Änderung mit der vorhandenen Planung durch Neuaufstellung vorzunehmen, so dass Unternehmensansiedlungen (lediglich) im bisherigen begrenzten Rahmen möglich sind. Denkbar sind auch umfassendere oder weniger umfassendere Änderungen, die jedoch nicht geeignet sind, den städtebaulichen Missstand der ungenutzten Flächen zu beheben. Die Flächeninanspruchnahme bereits beplanter Bereiche für Gewerbe- und Industrieansiedlungen wird durch Verzicht auf die Anpassung der Planung nicht gefördert.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP-93-006.1 ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ und überdeckt diesen weitestgehend. Es entfällt der Bereich der Überführung der (ehemals vorgesehenen) sogenannten Ostspange. Der Bereich der Ostspange über der Autobahn ist nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen zu diesem Bereich werden mit diesem Neuaufstel-

lungsverfahren aufgehoben.
Zur Prüfung einer verbesserten verkehrlichen Anbindung, welche sowohl für den Ortsteil als auch für die landwirtschaftliche Nutzung die Möglichkeit einer verbesserten Flächen- und Nutzungsstruktur ermöglichen könnte, wurde die Fläche nördlich der festgesetzten Verbindungsstraße vom Gebiet des ETTC Süd zur Turmstraße bis zur Höhe des Hotels „Ramada“ ebenfalls Bestandteil des Geltungsbereiches, worauf im Ergebnis der Prüfung wieder verzichtet werden kann. Die im Bereich des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgesehene Überführung der Autobahn ist nicht mehr Planungsziel, so dass die Autobahnfläche nicht Bestandteil des Geltungsbereiches ist.
Mit der Wahl des Geltungsbereiches respektiert wurde ebenfalls die Ausgliederung der Verkehrsfläche der Anschlussstelle B 112 n/ BAB A 12 mit Südrampe und der Kleingartenanlage „Am Amerikaner“.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Flur	Flurstücken:	Eigentümer
120	148, 166, 170, 171, 175, 177, 178, 180, 182, 183, 219, 221, 222	privat
102	61	
120	193, 197, 200	Bund
120	165, 168, 172, 173, 174, 176, 184, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 198, 199, 201, 202, 203, 204, 215, 218, 220	Stadt Frankfurt (Oder)
102	60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 70, 71, 92, 95	

Stand: 03/2011

2.3. Entwicklung des Gebietes

Das gesamt Plangebiet wurde historisch intensiv landwirtschaftlich, bis 1993 überwiegend als Obstanbaugebiet (Apfelplantage), genutzt. Bereits am 24.04.1996 wurde der Bebauungsplan für das Güterverkehrszentrum, Teilstandort ETTC Frankfurt (Oder) am Frankfurter Tor/ Süd rechtsverbindlich.
Zur Verbesserung der Grenzabfertigung ging 1995 das neue Abfertigungsterminal in Swiecko II für Warenverkehr in Betrieb und im Dezember 1997 wurde die vorhandene, umgebaute südliche Oderbrücke für den Verkehr freigegeben. Im ETTC Süd wurde eine Erweiterung der Staufläche "Frankfurter Tor" auf ca. 1000 Stellplätze vorgenommen, um die Lkw von der Autobahn herunterzuholen. Auf dieser Staufläche wurde gleichzeitig eine Abfertigungsstelle des Zolls eingerichtet.
Die Nutzung der Industriefläche als Staufläche im vorgenannten Sinne ist auf Grund der abweichenden Zielstellung der Bauleitplanung zeitlich begrenzt.
Einzelne Grundstücke werden, auch provisorisch bebaut (Container, zeitlich begrenzt), bereits genutzt.

Planungsstand der Teilbereiche

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ETTC Frankfurt (Oder) erfolgte durch die Aufstellung von Bebauungsplänen am Standort Frankfurter Tor sowie durch ein Planfeststellungsverfahren für das KV-Terminal.
Der erreichte Planungsstand stellt sich wie folgt dar:

- Teilgebiet Süd: Bebauungsplan BP-93-006.1, 1. Änderung, rechtswirksam seit 28.08.2002
- KV-Terminal: Planfeststellungsbeschluss vom 12.03.1999

Bestandsschutz

Der Bebauungsplan hat nur Wirkung für die Zukunft.
Nach vorherigem Recht legal errichtete Gebäude oder zulässige Nutzungen bleiben daher von diesem Bebauungsplan unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.

2.4. Topographie

Der Planungsraum des ETTC Frankfurter Tor befindet sich westlich der Stadt Frankfurt (Oder), im Bereich der ostbrandenburgischen Platte, die durch ein Mosaik flachwelliger bis flachhügeliger Sand- und Lehmplatten geprägt ist.
Die Endmoränenzüge und -hügel des Brandenburger Stadiums der Weichseleiszeit sind teilweise durch Endmoränen des Frankfurter Stadiums überformt.

Es wechseln sich sandige Kuppen und lehmig sandige Niederungen ab. Der weitere Planungsraum ist flach reliefiert und steigt von Süd nach Nord an.

2.5. Verkehrserschließung

vorhandene äußere Erschließung

Das Gebiet ETTC Frankfurt (Oder), Frankfurter Tor wurde unmittelbar um den Kreuzungsbereich der in Ost- West- Richtung verlaufenden Autobahn BAB A 12 mit der in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Ortsumgehungsstraße B 112 neu vorgesehen.
Das Plangebiet ETTC Süd wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Norden durch die BAB A 12 (Autobahn Berlin- Frankfurt(Oder))
- im Süden durch die Nordstraße/ Polnische Straße, weitergeführt als Geh-Radweg auf der alten Nuhnenstraße
- im Osten durch die B 112 neu

In Vorbereitung der Bebauungsplanänderung wurde eine Verkehrliche Untersuchung für den Südwesten von Frankfurt (Oder) durchgeführt (Abschluss August 2008).
Derzeit im Bestand vorhanden sind die Nordstraße (Ortsteil Lichtenberg, derzeit übergehend im ETTC Süd in) die Polnische Straße, weitergeführt als Geh- Radweg auf der alten Nuhnenstraße, sowie eine Direktanbindung der Stauflächen an die Autobahn. Die Lettische Straße ist in Teilbereichen umgesetzt.
Die bereits im Bestand vorhandenen Straßen sollen weitestgehend erhalten werden.
Derzeit ist das Gebiet über die sogenannte Südrampe und die B 112 neu an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Ziele der Verkehrsentwicklung

Auf Grund der Nutzung sollen folgende verkehrliche Ziele für das Teilgebiet Süd Berücksichtigung finden:

- verkehrliche Verknüpfung mit dem Gewerbegebiet Markendorf, Verbindung zum KV-Terminal und zu den Gewerbegebieten Seefichten, Lillihof und Georg- Richter- Straße
- Entwicklung und Sicherung eines funktionsfähigen Systems der inneren Erschließung zur Sicherung effektiver Betriebsabläufe
- Minimierung des Flächenverbrauchs und der Kosten durch optimale Netz- und Querschnittsgestaltung

2.6. Technische Infrastruktur

Strom

Die Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

110 KV- Leitung

Im Plangebiet ist eine 110 KV- Leitung vorhanden.

Gas

Die Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich gewährleistet.

400-HD-Gasleitung

Im Bebauungsplangebiet ist seit einigen Jahrzehnten eine Gashochdruckleitung (400-HD- Gasleitung) im Bestand vorhanden. Eine Umverlegung dieser wurde kostenseitig geprüft, ist jedoch nicht wirtschaftlich sinnvoll. Aus diesem Grund wurde die Französische Straße dem Hochdruckgasleitungsverlauf angepasst und entsprechende Leitungsrechte planungsseitig vorgesehen. Die Leitung ist in die Planung einzubeziehen.

Wasser

Für die Erschließung des ETTC wurden bereits Leitungssysteme für die Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserableitung einschließlich Druckerhöhungsanlage und Schmutzwasserpumpwerk im Auftrag der Stadt Frankfurt (Oder) gebaut.
Eine Übertragung dieser Rohrleitungen und Anlagen durch die Stadt Frankfurt (Oder) an die FWA mbH ist bisher nicht erfolgt.

Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes ist grundsätzlich (wegen der unterschiedlichen Anforderungen von Investoren kann auf Grund des Angebotscharakters der Planung eine abschließende Aussage derzeit nicht getroffen werden) gewährleistet.
Vorhanden ist eine Druckerhöhungsanlage, welche an der Fernleitung angebunden ist, Für die Weiterleitung ist eine Versorgungsleitung DN 200 vorhan-

den. Kapazität: 56m³/h, z.Zt. freie Kapazität ca. 30 m³/h

Abwasser

Für die Schmutzwasserableitung des ETTC Süd ist neben den zuführenden Gefälleleitungen ein Pumpwerk vorhanden, welches die Schmutzwässer über das ETTC Nordost und einer Druckleitung in den Medienring pumpt. Von dort werden die Schmutzwässer direkt zur Kläranlage abgeleitet. Das Schmutzwassersystem hat eine Kapazität von 36 m³/h. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Einleitungen ist eine freie Kapazität von max.40%, d.h., ca.14 m³/h vorhanden.

Regenwasser

Regenwasserverbringung

Die Regenwässer sind in das vorhandene Regenwassersystem (Gräben, Becken, Pagramgraben) einzuleiten. Eine Ableitung in das Schmutzwassernetz ist nicht gestattet.

Im Plangebiet wurden – außer den nahe der Autobahn gelegenen Bereichen – außerordentlich schlechte Versickerungswerte aufgefunden. Gleichzeitig ist die einzig erreichbare Vorflut der Pagramgraben, dessen Abnahmemöglichkeit entsprechend Entwässerungskonzept Pagramgraben von 1998 mit 50 l/s nur sehr eingeschränkt war, worauf die Entsorgung ausgerichtet wurde. Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes ist ein Regenrückhaltesystem, welches den Rückhalt der anfallenden Wassermassen bei Vollbelegung des Gewerbegebietes nicht leisten kann. Zwischenzeitlich fand auf Grund der zunehmenden Starkregenereignisse eine Änderung der ATV 138 statt, die den Ansatz eines Berechnungsregens mit einem 5-jährigen Regenereignis für Gewerbegebiete erfordert.

Aus diesen Gründen ist eine Erweiterung der vorhandenen Regenrückhaltesysteme erforderlich. In den festgesetzten Grünbereichen werden diese beachtet. Die Flächenansätze wurden in einem Konzept zur Regenwasserverbringung im Gebiet ermittelt, gleichzeitig wurde die Ableitmenge auf Grund der Gesamtentwicklung des Bereiches überprüft.

Anforderungen an zu verbringendes Regenwasser

Ein weiteres zu beachtendes Problem stellt die Qualität des zu verbringenden Regenwassers dar. Es ist zu beachten, dass Abwasser so zu beseitigen ist, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Bei der Planung, beim Bau und beim Betrieb von Versickerungsanlagen ist dem Grundwasserschutz höchste Priorität einzuräumen. Darum ist entsprechend der Verschmutzung der Abflussflächen eine Vorbehandlung des zu verbringenden Niederschlagswassers, Anforderungen nach Verschmutzungskategorie, durch den Verursacher erforderlich. Entsprechend § 48 Abs 1 Wasserhaushaltsgesetz darf eine Erlaubnis für das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser nur erteilt werden, wenn eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist.

Dabei ist die Qualität der Wasserbeschaffenheit entsprechend dem Stand der Technik sicherzustellen. Stand der Technik ist dabei der Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme zur Begrenzung von Emissionen in Luft, Wasser und Boden, zur Gewährleistung der Anlagensicherheit, zur Gewährleistung einer umweltverträglichen Abfallentsorgung oder sonst zur Vermeidung oder Verminderung von Auswirkungen auf die Umwelt zur Erreichung eines allgemein hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt gesichert erscheinen lässt.

2.7. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Lebuser Platte und ist durch End- und Stauchmoränenkomplexe charakteristisch gekennzeichnet. Vor der baulichen Nutzung dominierten landwirtschaftliche Flächen mit eingestreuten, meist temporär wasserführenden Gewässern mit Gehölzsaum. Es herrscht das typische Klima der ostbrandenburger Agrarlandschaften.

Der Bereich des Plangebiets wird auf der Grundlage der bereits genehmigten Satzung teilweise gewerblich genutzt, ist auf weiteren Flächen für die gewerbliche Nutzung vorbereitet bzw. liegt teilweise brach. Die Brachflächen in der

Nähe der Baugebiete werden derzeit beweidet.
Einzelne Grundstücke werden baulich und einige Flächen für bereits realisierte Ausgleichspflanzungen genutzt.
Im Bebauungsplan sind folgende Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung (Maß baulicher Nutzung) und Vorgaben für die zu begrünenden Flächen auf den Baugebieten,
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Anlage von Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.
- Maßnahmen zur besseren Einordnung von größeren ungegliederten Fassadenflächen durch Fassadenbegrünung,
- Maßnahmen zur Durchgrünung größerer Kfz.-Stellplatzanlagen,
- Maßnahmen zum Schutz von gefährdeten Arten,
- Maßnahmen zur Entsiegelung und Anlage von Obstwiesen außerhalb des Plangebiets

2.8. Altlasten

Das Gebiet wurde vor der (teilweisen) Nutzung als Staufläche landwirtschaftlich genutzt.

Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind durch Dünger und Pestizideintrag sowie Befahren mit Maschinen beansprucht.
Eine Studie des Instituts für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, die 1994 im Auftrag der Garonor für die Südfläche erstellt worden ist, konnte jedoch keine flächenhafte Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide feststellen.

Stauflächen

Jedoch sind im Bereich der Staufläche II (nördlicher Teil des GI 2) auf Grund des LKW- Verkehrs Kontaminationen vorhanden, die vor einer baulichen Nutzung durch Bodenaustausch zu beseitigen sind.

Verkehr

Die Schwerpunkte der Vorbelastungen durch den Verkehr ergeben sich im Bereich der Autobahn. Hier bestehen in erster Linie typische Immissionen aus der Luft (Ruß, Kohlenwasserstoffe etc.).

Altlasten

Mit Altlasten belastete Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Verunreinigte Seitenbereiche der Stauflächen sind zu reinigen, die Regenwasserverbringung ist im Rahmen der Anlagenbetreibung zu qualifizieren.

2.9. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Stauflächen

Als Zwischennutzung wurden große Teilbereiche als Staufläche (Großparkplätze für LkW- Zollkontrolle und Aufstell- sowie Wartefläche an der Deutsch-Polnischen Grenze vor dem Schengen- Beitritt Polens) errichtet.

Fernwärmeversorgungssatzung

Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> im Bereich einer Fernwärmeversorgungssatzung. Recht und Pflicht zur Nutzung der Fernwärme für die Beheizung der Gebäude ergeben sich somit nicht.

Bundesautobahn A 12 und B 112 neu

Anbauverbotszonen (§9 Abs.1 FStrG- Bauverbot für Hochbauten) sowie Anbaubeschränkungszonen (§9 Abs.2 FStrG- Baubeschränkung) sind innerhalb des Plangebietes entlang der Bundesautobahn und Bundesstraßen außerhalb von Ortsdurchfahrten zu beachten.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Trinkwasserschutzzone.

Munitionsfreiheit

Laut Stellungnahme des Munitionsbergungsdienstes ist im überplanten Bereich nicht von einer Kampfmittelbelastung auszugehen.

Einzelhandel

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Frankfurt (Oder) sind keine Aussagen zum Gebiet des Gewerbegebietes enthalten. Jedoch ist Frankfurt (Oder) grundsätzlich überversorgt; weiterhin ist die Entwicklung auf das Zentrum zu konzentrieren.

Bodendenkmal

Im Gebiet sind eingetragene Bodendenkmale vorhanden. Diese sind nachrichtlich übernommen Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind, auch über die Flächen der eingetragenen Bodendenkmale hinaus, zu beachten.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

landesplanerische Beurteilung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens Oderland- Spree

Raumordnungsverfahren:
Zum Vorhaben ETTC Frankfurt (Oder) wur1996 de ein Raumordnungsverfahren durchgeführt.

Aus: **Entwicklungskonzeption Verkehr** (Integriertes Verkehrskonzept 2) der Region Oderland- Spree, hier: Funktionales Verkehrsnetz und Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur (Beeskow, April 2008):
„Das ETTC Frankfurt (Oder) einschließlich KV-Terminal bietet sich aufgrund seiner geografischen Lage besonders für die grenzüberschreitende Logistik mit Polen sowie Mittel- und Osteuropa an. Das GVZ verfügt über Autobahn- und Gleisanschluss, Containerterminal und Ansiedlungsflächen. Über das KV-Terminal werden Containertransporte per Schiene zu den Nordseehäfen Bremerhaven und Hamburg sowie nach Brzeg Dolny bei Wroclaw umgeschlagen. Mit dem Ausbau der Schnittstellenfunktion des ETTC gewinnt die Region als Hafenhinterland für das wachsende Güteraufkommen in den Seehäfen der Nord- und Ostsee bzw. für die Wachstumsmärkte in Mittel- und Osteuropa weiter an Attraktivität.
Förderlich in diesem Zusammenhang ist die Erweiterung der Kapazitäten der zum transeuropäischen Verkehrsnetz zählenden Bahnverbindung von Aachen über Berlin nach Frankfurt (Oder) für die Aufnahme der erwarteten Aufkommenszuwächse im Güterfernverkehr nach europäischem Standard. Das ETTC kann sich zu einem bedeutenden Logistikzentrum mit dem Schwerpunkt grenzüberschreitender regionaler und lokaler Feinverteilung entwickeln.“

Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung

Am 19.01.2009 wurden der Stadt Frankfurt (Oder) die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt.
Ziel, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung bezogen auf die Planungsabsicht

- Grundsatz 2.8 LEP B-B: Danach sollen hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung auf die Oberzentren konzentriert werden. Sies sind u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen sowie großräumige Verkehrsknotenfunktionen.
- Grundsatz 6.7 LEP B-B: Danach hat die Entwicklung von Logistikfunktionen, insbesondere deren Konzentration auf Güterverkehrszentren (GVZ) für die Hauptstadt herausragende Bedeutung. Die für die Entwicklung von GVZ erforderlichen Flächen sollen möglichst jeweils im räumlichen Zusammenhang vorsorglich freigehalten und eine funktionsgerechte Einbindung in das Verkehrsnetz gesichert werden.

Beurteilung/ Wertung
Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Frankfurter Tor/ Süd“ steht vorbehaltlich der Sicherung von Flächen für die Entwicklung des Güterverkehrszentrums ETTC Frankfurt (Oder) den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
Die mit der Änderung beabsichtigte Schaffung größerer zusammenhängender Angebotsflächen steht den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.
Zur Weiterentwicklung des GVZ- Standortes Frankfurt (Oder) sollen ergänzend zum KV- Terminal unmittelbar an Europas Hauptkorridor für den Ost-West Straßenverkehr im Bereich „Frankfurter Tor“ ausreichend Flächen ausschließlich für verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen angeboten werden. Die beabsichtigte nachfrageorientierte Anpassung der Zweckbestimmung darf deshalb nicht dazu führen, dass der Status eines Güterverkehrszentrums aufgegeben wird.
Am 14.12.2010 erging die Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeindame Landesplanungsabteilung GL 5:

Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Es wurde (lediglich) eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vorgenommen, der den Darstellungen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entspricht. Im Rahmen der Änderungen wurde für einen (für das Plangebiet vergleichsweise untergeordnete Größe) Flächenanteil von 3,5 ha eine Landwirtschaftsfläche vorgesehen. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich eine Grünfläche nach §5Abs.2 Nr.5 BauGB –ohne Zweckbestimmung- dar.
Auch mit der Festsetzung einer Landwirtschaftsfläche, überlagert mit einer Flächenumgrenzung für Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, kann auch auf Grund des mit 3,5 ha vergleichsweise kleinen Flächenanteils vom Plangebiet von einer Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ausgegangen werden.
Bereits 2006 wurde auf den einst vorgesehenen Teilbereich des Vorhabens Frankfurter Tor ETTC Nordwest auf der Ebene der Flächennutzungsplanung verzichtet.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Rahmenplan

Rahmenplan

Im Juli 1995 wurde die Rahmenplanung für das Gesamtgebiet des ETTC abgeschlossen, in der Zielkonzepte für die beabsichtigte Entwicklung formuliert wurden. Gleichzeitig wurde ein städtebauliches Konzept für die einzelnen Teilgebiete auf der Grundlage des erforderlichen stadtstrukturellen und funktionalen Zusammenhanges entwickelt.

klimaökologische Analyse

klimaökologische Analyse

Durch Dr. Schulz & Partner 1996/ 97 wurde im Auftrage der Stadt Frankfurt (Oder) eine klimaökologische Analyse für das ETTC Frankfurt (Oder) erstellt, in deren Ergebnis zusammenfassend eingeschätzt wird:
„Die Nutzung des Standortes bei Pagram bzw. westlich Markendorf für die ETTC- Entwicklung hat keine wesentlichen lokalklimatischen Auswirkungen auf den Innenbereich von Frankfurt (Oder).
Die standortklimatischen Bedingungen werden durch das Bauvorhaben allerdings verändert. Dazu gehören z.B. eine höhere Luftmitteltemperatur, eine Verringerung der mittleren Windgeschwindigkeit und eine niedrigere Verdunstung.“
Das Gebiet liegt weder in einer Senke noch in sonst wie geschützter Lage, so dass eine Durchlüftung des Baugebietes zwangsläufig erfolgt.
In den Schlussbetrachtungen zur klimaökologischen Analyse wird auf die Bedeutung von Frischluftbahnen für klimatypische Ausgleichswirkungen hingewiesen. Es wird deshalb empfohlen, die Bebauungsstrukturen des Gebietes so zu gestalten, dass die Frischluftbewegung in West- Ost- Richtung nicht abgeriegelt wird.

Landschaftsplan

Landschaftsplan

Laut §7 Abs.2 des BbgNatSchG sind die Darstellungen der Landschaftspläne als Darstellungen in die Flächennutzungspläne, die Darstellungen der Grünordnungspläne als Festsetzungen in die Bebauungspläne oder Vorhaben- und Erschließungspläne aufzunehmen. Auf Grund des §1a Abs.2 BauGB ist die Darstellung der Landschaftspläne in der Abwägung (hier also des Flächennutzungsplanes) zu berücksichtigen.
Da die Darstellungen des Landschaftsplanes für den Geltungsbereich des ETTC Süd eine unbebaute Ackerfläche vorsehen, ist für den Bereich ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erarbeitete. Der Grünordnungsplan wurde nach Abwägung Bestandteil der derzeit gültigen Satzung.
Basierend auf dieser Satzung wurde die 2. Änderung mit einem Umweltbericht und einer Eingriffsregelung zur Überarbeitung des vorhandenen Grünordnungsplans erarbeitet.

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen; die Immissionsschutzpflanzungen entlang der Autobahn, der Erhalt der Baumallee an der alten Nuhnenstraße, die geplanten Baumgruppen und Flurgehölze an der Nordspange sowie der Erhalt derer entlang der B 112n im Bestand werden inhaltlich in den Grünordnungsplan übernommen. Eine Überprüfung der bisher als Allee dargestellten Flurgehölze hat ergeben, dass es sich nicht um eine gem. § 31 BbgNatSchG geschützte Allee handelt, der Flurgehölzbestand wird jedoch weiterhin zur Erhaltung festgesetzt, die Bezeichnung als Allee wird jedoch nicht mehr dargestellt.
Der Landschaftsplan stellt einen zu erhaltenden Teich dar, der in der Örtlichkeit jedoch nicht vorhanden ist, der Bereich ist eine mit Feldgehölzen bewachsene Mergelgrube und findet im Bebauungsplan Beachtung.
Die im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelten Grundsätze der Grüngestaltung, des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden somit bei der Aufstellung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan BP-93-006.2 Beachtung.

Stadtumbaukonzept/ INSEK

Stadtumbaukonzept keine Berührung

Planfeststellungsbeschluss B 112 neu

Zu beachten ist der Planfeststellungsbeschluss „Neubau der Bundesstraße B 112, 1.Bauabschnitt einschließlich Anschlussstelle B 112/ BAB A 12 von km 0.000 bis km 2.110 in der Stadt Frankfurt (Oder)“ der für die, den Geltungsbereich querende, B 112 neu gefasst wurde vom 29.11.1996.
Einengung des Kreuzungsbauwerkes (Unterführung Autobahn durch die alte Nuhnenstraße/ Nordstraße) auf eine Breite von 3,50m und auf eine lichte Höhe von 3,50 m, so dass künftig nur noch Rad- und Fußgängerverkehr möglich ist.
Bestandteil der Abwägungsentscheidung (Planfeststellungsbeschluss vom 29.11.1996) ist, dass die Erschließung der unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke gewährleistet bleibt und die „neue Nuhnenstraße“ (Südspange ETTC Süd/ Ostspange ETTC Nordost) für die Aufnahme des landwirtschaftlichen Verkehrs rechtzeitig zur Verfügung steht.

Planfeststellungsbeschluss BAB 12

Planfeststellung für den grundhaften Ausbau der BAB 12 zwischen der Anschlussstelle Brisen und der Anschlussstelle Frankfurt (Oder) von km 40,60 bis km 54,19 einschließlich der landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen in den Gemeinden Biegen, Jacobsdorf, Pillgram (Amt Odervorland), Gemeinde Kehrigk (Amt Storkow) des Landkreises Oder- Spree, Gemeinde Löpten (Amt Schenkenländchen) des Landkreises Dahme- Spreewald sowie in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 20.03.1998.

Verkehrsuntersuchung

Dieser Bereich ist Bestandteil einer verkehrlichen Untersuchung für den Südwest- Raum von Frankfurt (Oder), deren Ergebnisse in der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

GI/GE Untersuchung

„Entwicklungs- und Revitalisierungsbedarf – Sicherung der gewerblichen Nutzung mit Schwerpunkt GVZ/Logistik und Stärkung durch Vermarktung“

- Der Standort ETTC Süd bildet bisher gemeinsam mit dem ETTC Nordost sowie dem KV-Terminal das GVZ Frankfurt (Oder). Mit seinen Anbindungen an die BAB12, B112 sowie die Bahnstrecke Berlin-Moskau gehört der Standort zu den bimodalen Güterverkehrszentren. GVZ gewinnen angesichts von Arbeitsteilung und Outsourcingtendenzen, die moderne und innovative Logistikstrukturen in Industrie und Handel erfordern, zunehmend an Bedeutung. Aktuell wird ein stark steigender Bedarf an modernen Logistik-Standorten prognostiziert. Diese müssen insbesondere Anbindungsmöglichkeiten an möglichste viele Verkehrsträger und hier den 24-Stunden-Verkehr bieten. Außerdem sollte der Standort eine flexible Anpassung an Marktveränderungen (Flächenerweiterungen) ermöglichen, über Synergiepotenziale verfügen (Nähe zu Produktionsstätten, Handel etc.) sowie unterschiedliche Umschlagsmöglichkeiten gestatten. In Frankfurt (Oder) wird bereits mit dem Vorhaben „Schienengebundenes Logistikzentrum“ und damit mit der Entwicklung weiterer GVZ- affiner Flächenpotenziale am KV-Terminal auf diese Branchenanforderungen reagiert. Das ETTC besitzt das Potenzial, sich

als Logistikstandort mit Schwerpunkt grenzüberschreitender, regionaler und lokaler Güterfeinverteilung zu profilieren, während das KV-Terminal weiter auf die Seehafenhinterlandverkehre ausgerichtet werden soll. Angesichts dieses Potenzials sollte speziell das ETTC Süd schwerpunktmäßig weiterhin GVZ- affinem Gewerbe/Transportlogistik vorbehalten bleiben. Seine Attraktivität als GVZ-Standort resultiert aus der unmittelbaren Lage am europäischen Verkehrskorridor sowie den Flächenpotenzialen inkl. Erweiterungsmöglichkeiten, so dass sich Wertschöpfungsketten am Standort entwickeln können. Diese Potenziale sind ohne Alternative in Frankfurt (Oder) und deshalb nutzungsseitig zu sichern.

- Der Standort ist aufgrund seiner Flächenpotenziale und seiner Parzellierung sehr gut für Unternehmen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen und – neben Logistik als Nutzungsschwerpunkt – für nahezu alle Branchenkompetenzen geeignet.
- Der Standort verfügt über die größten zusammenhängenden GI-Flächenpotenziale – sowohl im kommunalen wie im nicht kommunalen Eigentum.
- Aufgrund der großen Standortpotenziale wird für das ETTC Süd vor allem die **Intensivierung der Vermarktung** im Vordergrund stehen. Hierbei sollte der Standort auch teilweise für weitere Nutzungen geöffnet werden, um ein „Zugpferd“ besser im Gebiet etablieren und damit gleichzeitig GVZ-Entwicklungen befördern zu können.
- Darüber hinaus wird die **Sicherung von attraktiven Verkehrsanbindungen an die BAB12 bzw. die B112n** wesentlich für die Vermarktungschancen des Areals sein. Die heutige Zufahrt zur BAB12 bildet lediglich eine Zwischenlösung, die durch eine leistungsfähige Dauerlösung ersetzt werden muss. Hierzu finden derzeit Untersuchungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen statt. Die weiterhin notwendige **Verbesserung der stadttechnischen Erschließung** ist Gegenstand des aktuellen Infrastrukturkonzeptes für die gewerblichen Flächenpotenziale im Südwest- Raum Frankfurt (Oder).
- Für den Standort ist außerdem wichtig, dass eine attraktive Verkehrsverbindung zum KV-Terminalgeschaffen wird. Damit kann der Standort seiner Ausrichtung als dezentraler GVZ-Standort besser gerecht werden. Mit der geplanten Herstellung der Anbindung Seefichten, Georg-Richter-Straße, KV-Terminal an die B 112n als von der IMAG beschlossene Maßnahme des RWK wird diese attraktive Verkehrsverbindung zwischen den GVZ-Standorten realisiert.

Zusammenfassung und Ausblick

Als künftige Gewerbeflächenstrategie wird eine **Konzentration der hochwertigen und attraktiven GI-Flächen an Standorten mit optimaler Verkehrsanbindung** und möglichst geringen Nutzungseinschränkungen (z.B. aus erforderlichen Abstandsflächen zur Wohnbebauung) vorgesehen:

• **Frankfurt (Oder)** vorhandene Standorte: an/in der Nähe der BAB12 - ETTC Süd und Nordost, Markendorf (teilweise), TeGeCe (teilweise) künftige Standorte: nördlich und östlich ETTC Nordost, südlich ETTC Süd.

Konzept Regenwasserverbringung

Auf Grund des nicht versickerungsfähigen Bodens im Plangebiet wurde für die Bebauungsplanneuaufstellung ein Regenwasserverbringungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse wurden als Planungsgrundlage verwendet.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung soll eine Anpassung der Festsetzungen an die Nachfrage und an wirtschaftliche Notwendigkeiten mit Blick auf die Erforderlichkeiten aus der Stadtentwicklung heraus erfolgen.

1. Das GVZ soll am Standort Frankfurt (Oder) in einem realisierbaren Rahmen gesichert werden (siehe auch GI/GE-Untersuchung).
2. Unter Verzicht auf geplante Erschließungsanlagen wird die (relative) Kleinteiligkeit der Erschließung aufgehoben; es entstehen große, zusammenhängende Industrieflächen.

3. Die RW-Systeme müssen unter Einhaltung der DIN EN 752 bemessen werden. Die bisherigen Bodenuntersuchungen lassen eine Versickerung nicht zu. Auch durch die Schaffung größerer zusammenhängender Gewerbeflächen ist eine ausreichende Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken kaum zu realisieren.

Mit der Bebauungsplanerarbeitung werden die Festsetzungen insbesondere zur Grünordnung neu gefasst.
Mit der Bebauungsplanneuaufstellung soll unter Beachtung der Ortslage Lichtenbergs und seiner schutzwürdigen Nutzungen eine markt- und standortgerechte Nutzung des Bebauungsplangebietes in Frankfurt (Oder) ermöglicht werden. Gegenüber der Neuausweisung von Gewerbeflächen an nicht integrierten Standorten ist die Bebauungsplanqualifizierung neben den geringeren Kosten auch durch die gegenüber einer Neuausweisung geringere Inanspruchnahme von Natur und Landschaft geboten.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

Das gesamte Gewerbegebiet wird sparsamst erschlossen. Damit verbleiben große zusammenhängende, frei aufteilbare Gewerbe- und Industrieflächen.
Die Grünflächen werden weiterhin im ohnehin baulich nur eingeschränkt nutzbaren Bereich entlang der Autobahn (Bauverbots- bzw. Zustimmungsbereich) vorgesehen. Die Fläche wird strukturiert und nimmt gleichzeitig Regenrückhalteanlagen auf.

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Die Ausrichtung des Gewerbegebietes auf das GVZ bleibt bestehen. *GVZ*
Das GVZ wird am Standort Frankfurt (Oder) mit seinen Teilstandorten KV- Terminal und ETTC Süd grundsätzlich erhalten.
Im Rahmen der Integrierten Verkehrsstrategie, die industriell- gewerblichen Entwicklungsstandorte sowie Güterverkehrs- und Logistikzentren möglichst optimal an das Transeuropäische Verkehrsnetz anzubinden, übernimmt das ETTC Frankfurt (Oder) aus regionaler Sicht zukünftig eine zentrale Knotenpunktfunktion im deutsch- polnischen Grenzraum (s. auch Leitbildkarte Einbindung der Region Oderland- Spree in das europäische Verkehrsnetz).
Es ist nun beabsichtigt, den östlichen Teil der Gewerbefläche des ETTC Frankfurt (Oder, Frankfurter Tor/ Süd als Autohof zu entwickeln. Die entsprechenden weitreichenden Stellplatzbedarfe (mindestens 50 LKW-Stellplätze an schwach frequentierten (DTV bis 50.000 Kfz) und 100 LKW-Stellplätze an stärker frequentierten Autobahnen, PKW-Stellplätze getrennt) sind in der Objektplanung als Bestandteil des Vorhabens Autohof zu beachten.
Zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des Güterverkehrszentrums wird das westliche Industriegebiet hinsichtlich seiner Zweckbestimmung auf eine GVZ-konforme Bebauung ausgerichtet.

5.1.2. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung bleibt bestehen mit:
- Autobahn A 12
- B 112 neu
- Gemeindestraße Nordstraße, weiterführend in Richtung Autobahn als Radweg.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung des Südwest- Raumes von Frankfurt (Oder) wurde die geeignete äußere verkehrliche Erschließung des Bereiches mit betrachtet. Im Ergebnis wurden Netzfälle entwickelt, die sich im Wesentlichen hinsichtlich auf Grund der unterschiedlichen möglichen Führung im Bereich des Knotens B 87 neu/ B 112 neu (Vorrang B 87 neu bzw. Vorrang der B 112 neu) unterscheiden.
Zu Prüfen war im Rahmen dieser Planung die Erforderlichkeit der sogenannten (bisher noch nicht umgesetzten) Ostspange, die im Westen des Geltungsbereiches das ETTC Frankfurter (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ mit dem „Frankfurter Tor/ Nordost“ verband. In der Planung alternativ zu prüfen ist die Lage *zeichnerische Verkehrsflächenfestsetzungen*

der im Bebauungsplan – 1.Änderung festgesetzten Anbindung der gewerblichen Flächen des Plangebietes an die Turmstraße und die Erschließung des sich südlich an das Bebauungsgebiet anschließende Plangebiet des BP-18-002 „Industriegebiet an der A12“. Weiterhin soll zur Erlangung größerer zusammenhängender Flächen unter Beachtung der Beibehaltung des grundsätzlichen Erschließungssystems (für das insbesondere hinsichtlich der Erschließung schon Vorarbeiten geleistet wurde) jedoch weitestgehend auf die Querstraßen in Nord- Süd- Ausdehnung verzichtet werden.

a) Ostspange

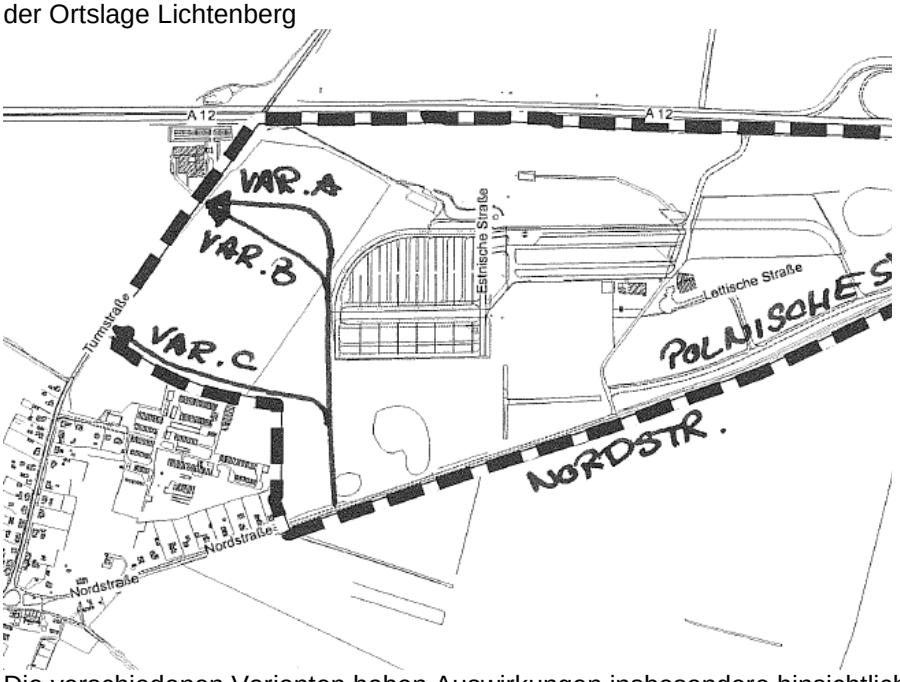
Verbindung zum ETTC Nordost

Die sogenannte Ostspange ist bisher noch nicht umgesetzt. Sie war konzipiert, das ETTC Frankfurter (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ mit dem „Frankfurter Tor/ Nordost“ zu verbinden, um eine direkte örtliche Verbindung zwischen den Teilgebieten zu ermöglichen. Diese direkte Verbindung wurde als erforderlich angesehen, da im Teilgebiet Nord-Ost die ergänzenden gewerblichen (handwerklichen) Nutzungen für die GVZ- affine Nutzung im südlichen Teilstandort angesiedelt werden sollten. Auf Grund fehlender Inanspruchnahme der Gewerbegebiete, des entsprechenden inhaltlichen Zusammenhanges (das ETTC Frankfurt (Oder), „Frankfurter Tor/Nordost“ soll zukünftig nicht mehr ausschließlich für die GVZ-Nutzung vorbehalten sein), aber auch im Ergebnis der Verkehrlichen Untersuchung ist eine Erforderlichkeit für eine direkte Verbindung der beiden Gewerbegebiete nicht mehr gegeben.
Die Ostspange ist im Bebauungsplanentwurf nicht mehr festgesetzt.

b) Anbindung des Plangebietes an die Turmstraße

kleine Ortsumgehung Lichtenberg

Grundsätzlich ist eine Straßenverbindung aus dem ETTC Frankfurter (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ an das örtliche Verkehrsnetz erforderlich. Insbesondere im Havariefall, aber auch für eine geeignete Verkehrsverteilung wird an der Straße festgehalten (entspricht auch dem Ergebnis der Verkehrskonzeption Südwest). Die Lage dieser „kleinen Ortsumgehung Lichtenberg“ wurde im Rahmen dieses Planverfahrens noch einmal geprüft.
Geprüft wurden die Varianten
A -nördlichste Straßenführung parallel der Autobahn
B - Kreuzung Ramada
C - im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Straßenführung nahe der Ortslage Lichtenberg



Die verschiedenen Varianten haben Auswirkungen insbesondere hinsichtlich

1. Nutzbarkeit der verbleibenden Flächen und damit auf die
2. Umsetzbarkeit

3. Kosten
4. Verkehrsfluss

zu 1.) Es wurde mit den Nutzern (Eigentümern) von Teilbereichen gesprochen. Hier wurde auf Grund entstehender Flächengrößen die Ablehnung der Variante B deutlich gemacht, aber die Variante A in die Diskussion gebracht.
Gleichzeitig liegt eine 400 HD- Gasleitung entlang der Variante A und B. Diese Gasleitung bleibt liegen; da eine Umverlegung nicht in Aussicht genommen ist. Die Leitung trennt das Gebiet durch ein Leitungsrecht, die Leitung darf nicht überbaut werden.
Derzeit befindet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan „Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße in Lichtenberg“ in Aufstellung. In diesem Bauleitplan sind im südwestlichen Bereich der Landwirtschaftsanlage Wohngebäude vorgesehen. In diesem Bauleitplanverfahren ist die hier vorgesehene Straßenlage insbesondere im Hinblick auf den entstehenden Verkehr zu beachten.
zu 2.) Die Trasse der Variante C ist bereits vermessen und Bestandteil des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Umsetzbarkeit dieser Variante ist somit am Besten einzustufen; für die Varianten A und B sind weitreichende Abstimmungen und Verhandlungen mit den Eigentümern erforderlich, eine genaue Trassenlage ist zu finden und zu vermessen.
zu 3.) Die Kosten für den Straßenbau sind auf Grund der bebauten Fläche von A nach C abnehmend. Gleichzeitig nimmt die Wohnruhe für die Lichtenberger zu, je weiter die Trasse vom Ortsteil abrückt. Eben dieser Umstand hat für das Hotel Ramada Vor- und Nachteile. Die Erreichbarkeit des Hotels verbessert sich, die Verlärmung könnte auf Grund des nahen Kreuzungsbereiches zunehmen.
zu 4.) Da keine weiteren Kreuzungen aufgebaut werden, sollten sich keine Unterschiede im Verkehrsfluss bemerkbar machen.
Fazit: Es wird die Variante C beibehalten.

c) Erschließungsnetz des Gewerbegebietes

Im Fachbeitrag Verkehr zum parallel laufenden Bebauungsplanaufstellungsverfahren des BP-18-002 „Industriegebiet an der A 12“ wurde herausgearbeitet, dass der Knoten B 87 neu/ B 112 neu bzw. ein Knoten in diesem Bereich sinnvoll langfristig für die Erschließung des Gewerbegebietes genutzt werden sollte.

Aufgebaut werden soll, um nutzbare Flächengrößen für das Industriegebiet zu schaffen der östlich Knoten zwischen der polnischen Straße und der vorgesehenen Erschließungsstraße des Industriegebietes. Damit ist das ETTC Süd gleichzeitig langfristig an den übergeordneten Verkehr der neuen B 87 angeschlossen.
Die Polnische Straße hat damit eine über die Erschließung des Gebietes hinausgehende (Verteil-) Funktion. Auf Anregung des Amtes für Wirtschaftsförderung und Investitionen wird auf die strukturierende ehemals vorgesehene Belgische Straße verzichtet. Derzeit wird das GIe2 von einem Korridor mit Leitungen im Bestand gequert, deren Aufnahme nach der Umverlegung (Baufeldfreimachung des GIe2) des Leitungsbestandes in der Belgischen Straße nicht mehr möglich ist. Stattdessen wird ein Leitungskorridor Bestandteil der Festsetzungen.
Auch die Funktion der Französischen Straße geht über die Erschließung des Gebietes hinaus, da sie von der Polnischen Straße (Nordstraße) bis zur Turmstraße vorgesehen ist. Im Querschnitt ist die Verbindungsfunktion zu berücksichtigen.
Die Belgische sowie die Estnische Straße sind für die Strukturierung und Erschließung der Industriegebiete erforderlich.
Eine darüber hinausgehende innere Erschließung der einzelnen Gewerbeflächen ist entsprechend der Notwendigkeiten durch die Eigentümer/ Nutzer vorzusehen und rechtlich zu sichern.

5.1.3. Technische Infrastruktur

Bis auf die Anlagen in der bereits umgesetzten Lettischen Straße ist, um das Planungsziel der Schaffung großer, zusammenhängender Industrieflächen zu erreichen, der Rückbau großer Teile der vorhandenen Anlagen (Leitungen, Grabensystem) erforderlich.
Insbesondere die im Bestand im Baufeld des GIe2 vorhandenen Leitungen müssen weichen, um die Schaffung der großen, zusammenhängenden Industrieflächen zu ermöglichen (Baufeldfreimachung). Für diese Leitungen wird von der Wendeanlage der Lettischen Straße in Richtung Autobahn ein Trassenkorridor mit 8m Breite vorgesehen, der die umgelegten Leitungen aufzunehmen hat. Sofern sich aus der Inanspruchnahme der Industriefläche ein Erhalten der derzeit im Bestand vorhandenen Leitungen ergibt, stellt das Belassen der Leitungen eine zu ergreifende kostengünstigere Alternative dar. Der Leitungskorridor müsste nicht in Anspruch genommen werden.
Bei Rück- und Neubau der Leitungen ist auf die Sicherung der Erschließung der vorhandenen Gebäude besonderes Augenmerk zu legen.
Um die Erforderlichkeit insbesondere von Ableitmengen (Regenwasser) und Leitungskorridoren geeignet einschätzen zu können wurde eine stadttechnische Konzeption für das Gebiet erarbeitet. Es werden für Trinkwasser, Niederschlagwasser, Abwasser, aber auch für Strom und Gas Leitungssysteme aufgebaut, welche in den Bereichen der festgesetzten Verkehrsflächen bzw. in Leitungskorridoren verlaufen. Die Erschließung kann sichergestellt werden.
<u>Niederschlagswasser</u>
Nach § 54 Abs. 4 Brandenburgischen Wassergesetz ist Niederschlagwasser zu versickern sofern keine Verunreinigung des Grundwassers zu befürchten ist bzw. dem keine sonstigen Belange entgegenstehen.
Im Rahmen der Bauleitplanung ist vorgesehen, dass Niederschlagswasser im Plangebiet vor Ort (auf dem Grundstück) zu versickern, sofern versickerungsfähiger Boden vorhanden ist und das Niederschlagswasser geeignet ist.
Im Plangebiet ist weitestgehend nicht versickerungsfähiger Boden vorhanden. Niederschlagswasser, das auf Grund der Bodenverhältnisse nicht versickert, kann in die Vorflut (Pagramgraben) eingeleitet werden, die jedoch nur eine begrenzte Aufnahmefähigkeit hat.
Im Vorfeld der Planung wurde die Aufnahmefähigkeit des Pagramgrabens geprüft. Angesetzt werden konnten zusätzlich zur bisher in einschlägigen Konzepten dargestellten Aufnahmefähigkeit des ETTC Süd mit 50 l/s auf Grund des ehemaligen (nicht mehr weiter verfolgten Anlage des) ETTC Nordwest 52 l/s. Der damit nutzbare Ablauf bedeutet dennoch einen gedrosselten Ablauf, so dass es notwendig ist, die im Plangebiet vorhandene Rückhaltung des Niederschlagswassers zu überprüfen.
Auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.14 Baugesetzbuch können im Rahmen der Bebauungsplanung nur Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt werden, nicht jedoch die Maßnahmen selbst. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 Baugesetzbuch schreiben somit weder die Herstellung der jeweiligen Anlage, noch deren Benutzung vor. Ohnehin erfolgt die Inanspruchnahme des Planbereiches, um eine intensive Nutzung der Baugrundstücke für gewerblich- industrielle Zwecke (somit flächensparendes Bauen) zu ermöglichen. Da die Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bebaubar sind (was einem Versiegelungsgrad von 80% entspricht) und die verbleibenden 20% des Grundstückes zur Gliederung des Gebietes zu begrünen sind (belegt mit grünordnerischen Festsetzungen) und im Plangebiet weitestgehend nicht versickerungsfähiger Boden vorhanden ist, kann eine flächenhafte Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken nicht Ziel der Stadt Frankfurt (Oder) sein.
Eine Kombination von Regenwasserversickerung und Regenwasserrückhaltung mit Überlauf ist, sofern neben einer vorhandenen Linse versickerungsfähigen Bodens auch die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen auf den Grundstücken gewährleistet ist, denkbar , erwünscht und in jedem Fall zu bevorzugen.

Überprüfung der Regenwassererschließung

Im BP-93-006.1 wurde die Regenwasserableitung durch eine Kombination aus Mulden-/ Entwässerungsgräben, Rohr- Rigolensystem, abschnittsweise-weise Verrohrungen sowohl auf öffentlichen als auch privaten Flächen gesichert. Zu Gunsten der großen zusammenhängenden Industrieflächen, aber auch auf Grund der zwischenzeitlich geänderten anzusetzenden Berechnungsregen muss das vorhandene Regenwassersystem neu geordnet und erweitert werden.

Erschließungskonzept

Auf der Grundlage insbesondere der Ableitung von max. 102 l/s in Richtung Pagramgraben, des 5-jährigen Regenereignisses, der Nutzung und Qualifizierung der vorhandenen Regenwasserrückhaltebereiche im Norden des Plangebietes und der Regenwasserableitung in diesen Bereich im freien Gefälle wurde ein Erschließungskonzept erstellt und die notwendige Dimension der Regenrückhaltung ermittelt.

Regenwasserverbringungssystem in vorgesehener Geländemodellierung

Ein großer Anteil Niederschlagswasser gelangt über die vorhandene Reinigungsanlage am Ende der Lettischen Straße in das Regenrückhaltesystem.
Bei schwachen Niederschlägen kann das gesamte System komplett durchlaufen werden, wobei sich zuerst die abflusslosen Senken füllen bzw. auffüllen werden. Bei stärkeren Niederschlagsereignissen und damit der Überschreitung der möglichen Abgabemenge in den Pagramgraben beginnt der Aufstau des Regenwassers in den vorgesehenen Bereichen.
Ein weiterer Einleitpunkt befindet sich gegenwärtig am vorhandenen Regenrückhaltebecken.
Dieser Einleitpunkt wird über eine neu zu errichtende Reinigungsanlage an die Einstaufläche 2 verlegt. Aufgrund der Einstauhöhe in der Einstaufläche 2 ist mit der gegenwärtigen Tiefenlage des Entwässerungssystems ein Rückstau in den Leitungen zu erwarten (mit gegenwärtigem Stand bis ca. 97,5 m DHHN bei maximalem Füllstand der Flächen), der jedoch gem. Abstimmungen akzeptiert werden kann. Bei Erneuerung des Leitungssystems wäre die Korrektur der Höhenlage der Leitungen zu prüfen. Die Einstaumenge kann durch diese Lösung wesentlich erhöht werden.
Der sich im Plangebiet befindende Teich am Pagramgraben könnte an das System angeschlossen werden, kann sich jedoch aufgrund seiner Höhenlage erst füllen, wenn das Becken 4 einen gewissen Füllstand erreicht hat. Aus diesem Grund wurde der Teich am Pagramgraben bei den Berechnungen für die Einstaumenge nicht berücksichtigt.
Die gegenwärtig vorhandene Reinigungs- und Rückhalteanlage nordöstlich des Endpunktes der Estnischen Straße wird für die Realisierung der geplanten Maßnahmen rückgebaut, da der bauliche Zustand der Anlage nicht optimal ist und aufgrund der Planung auch die Anschlüsse verändert werden müssten.
In die Grünfläche entlang der Autobahn werden die beschriebenen Regenwasserrückhalteanlagen modelliert und integriert. Die Flächen entwässern in den Pagramgraben.
Auf die unbenommen der Festsetzungen des Bebauungsplans bestehende wasserrechtliche Erlaubnispflicht für die Herstellung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wird hiermit hingewiesen.
Um eine geordnete Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in und aus dem Plangebiet zu gewährleisten ist es erforderlich, die Anpassung der Regenrückhalteanlagen an den technisch erforderlichen Bedarf vorzusehen. Diese erforderlichen Erweiterungen sind Grundlage bzw. Bestandteil der Bebauungsplanung.

<u>Schmutzwasser</u>

Die Schmutzwassererschließung soll im freien Gefälle in nördliche Richtung zum vorhandenen Schmutzwasserhauptpumpwerk (nördlich der geplanten Estnischen Straße) erfolgen. Das Schmutzwasserhauptpumpwerk fördert das Schmutzwasser über eine Abwasserdruckleitung in das Abwassersystem des nordöstlich gelegenen Gewerbegebietes ETTC Nordost mit Anschluss an den Medienring der FWA mbH. Von dort werden die Schmutzwässer direkt zur Kläranlage abgeleitet.
Das pneumatische Pumpwerk ist zur Zeit in der Lage 26 m³/h zu fördern. Um

eine Leistungssteigerung auf ca. 33 m³/h zu erreichen, müssten die Kompressoren umgebaut werden.
Kapazität: max. 26 m³/h, Auslasung derzeit ca. 20%

Trinkwasser

Für die angestrebte Umsetzung eines Trinkwasserversorgungssystems als Ringnetz ist die Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen in allen geplanten Straßenräumen, sowie in vorzusehenden Medientrassen in nördliche Richtung erforderlich. In Verlängerung der geplanten Estnischen Straße befindet sich eine Hauptversorgungsleitung zur im Bestand vorhandenen Druckerhöhungsanlage am südlichen Ortsausgang von Pagram.
Kapazität: 56 m³/h; zZt. freie Kapazität für das Frankfurter Tor (ETTC Süd und Nordost) ca. 30 m³/h

Löschwasser

Parallel zu den Trinkwasserversorgungsleitungen sind Löschwasserversorgungsleitungen vorzusehen. Für das Gewerbegebiet wurde eine separate Löschwasserleitung verlegt, die über eine separate Pumpe in die Druckerhöhungsanlage ETTC in die Gewerbegebiete Süd und Nordost einspeist (am südlichen Ausgang von Pagram). Die Druckerhöhungsanlage ist für Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h ausgelegt.
Kapazität: 192 m³/h, H= 39m

Betriebswasser

Eine Betriebswasserver- und Betriebsabwasserentsorgung besteht für das ETTC derzeit nicht.

Gas, Strom, Telekom

Mit der Umsetzung der Erschließung des Gewerbegebietes sind die weiteren Medien (Gas, Strom, Telekommunikation) zu koordinieren.

5.1.4. Freiflächenplanung

Baugebiete

Baugebiete

Für die Baugebiete wird auf Teilflächen der nicht überbauten Grundstücke (auf 5 v.H. der Baugebietsfläche) die flächendeckende Pflanzung von Gehölzen mit einem Anteil gebietsheimischer Arten von mindestens 70 % (analog den Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung) festgesetzt. Alle anderen Flächen sind gem. BbgBO gärtnerisch zu nutzen, was voraussichtlich durch weitere Gehölzpflanzungen oder Rasenflächen geschehen wird.
Zur Einpassung großer ungegliederter Fassadenflächen werden Vorgaben zur Fassadenbegrünung gemacht, die wahlweise durch rankende Pflanzen oder durch Pflanzung von entsprechend hohen Bäumen realisiert werden kann. Größere Stellplatzanlagen sind durch Pflanzflächen oder Pflanzstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen zu gliedern und damit besser in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

Grünflächen

Grünflächen

Es werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt, die sich jedoch nur aufgrund der Lage und Zuordnung zu den Baugebieten, nicht jedoch wegen der möglichen Nutzung unterscheiden. Die Grünflächen werden ohne weitere Festsetzungen als Gras- und Staudenfluren entwickelt, so dass ein landschaftstypischer Offenlandanteil entsteht. Auf Teilflächen kann eine Sukzession zu Gehölzbeständen zugelassen werden. Bei Weiterführung der der Beweidung ist jedoch die Offenhaltung einfach realisierbar.

Pflanzbindungen

Bei der Festsetzung von Bindungen oder zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen wird die flächendeckende Bepflanzung mit Gehölzen, Mindestanteil gebietesheimischer Gehölze von 70 % analog der rechtskräftigen Satzung, festgesetzt. Die nun konkret verortete Einordnung der Gehölzflächen ermöglicht eine einfachere Umsetzung und Überprüfung der Maßnahmen. Gleichzeitig kann das Landschaftsbild wie beabsichtigt auch realisiert werden. In die Grünflächen mit Pflanzbindungen sind auch die ehemals als Allee eingestuften wegebegleitenden Flurgehölze integriert und so analog der rechtskräftigen Satzung ebenso im Bestand gesichert werden.

Flächen zum Schutz, zur Pfle-

Weiterhin werden auf Grünflächen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Ent-

wicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die überwiegend der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Einordnung von gebietstypischen abflusslosen Rückstauflächen mit temporärem Wasserstand dienen. Auf den nicht überstauten Flächen sollen vorrangig Gras- und Staudenfluren entwickelt werden, die Sukzession zu Gehölzflächen kann auf bis zu 40 % der Fläche zugelassen werden. Diese Flächen haben eine besonders hohe Bedeutung für den Wasserhaushalt der Region

ge und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

und für den Biotop- und Artenschutz, insbesondere von typischen Arten wechselfeuchter Standorte (Amphibien). Durch die Maßnahme können ehemals vorhandene Funktionen, die zwischenzeitlich verloren gegangen sind, wieder im Bereich des Plangebiets entstehen.

gem. § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope

Innerhalb der Grünflächen liegen auch die Flächen der gem. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotope. Die Darstellung im Bebauungsplan wurde an die derzeitige Situation angepasst. Nur noch der Bereich des Berstepfuhl weist die Qualitäten eines geschützten Biotops auf, alle anderen Flächen können nicht mehr als geschützte Biotope eingeschätzt werden.

Straßenverkehrsflächen

<u>Straßenverkehrsflächen</u>

Die Straßen im Bereich des Plangebiets sollen analog der rechtskräftigen Satzung alleeartig mit Bäumen bepflanzt werden, um insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, aber auch alle anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes zu stärken. Es ist die Pflanzung von 517 Bäumen innerhalb des Plangebiets straßenbegleitend möglich.

landwirtschaftliche Flächen

<u>landwirtschaftliche Flächen</u>

Durch das Entfallen der Verbindungsstraße (Ostspange) wurden innerhalb des Plangebiets bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen frei, die nun wieder als landwirtschaftliche Flächen und damit zur Produktion landwirtschaftlicher Produkte zur Verfügung stehen. Die landwirtschaftlichen Flächen sind Teil des typischen Orts- und Landschaftsbildes im Ortsrandbereich von Frankfurt (Oder).

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Erläuterung der vorgenommenen Gliederungsarten

Die Nutzungen werden nach §1 Abs.2 Nr.3 sowie den Absätzen 4,5,6,8 und 9 der Baunutzungsverordnung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen, um ein Zusammenfassen artverwandter Nutzungen an verschiedenen Standorten im Stadtgebiet zur Verbesserung der Gebietsstruktur Frankfurts zu gewährleisten. In den Bebauungsplänen im Stadtgebiet Frankfurt (Oder) wird hiermit die Möglichkeit genutzt, störendes und transportaffines Gewerbe gebündelt in Stadtrandlage festzusetzen.

Es wird eine Gliederung des Baugebietes nach Eigenschaften von Betrieben und Anlagen auf der Grundlage des §1 Abs.1 Nr.2 der Baunutzungsverordnung vorgenommen, um gesunde Arbeitsverhältnisse im Baugebiet und den umliegenden Ortsteilen Lichtenberg, Pagram und Markendorf/ Siedlung sicherstellen zu können. Die Gliederung wird nach §1 Abs.4 Nr.2 Baunutzungsverordnung nach den Emissionen der Anlagentypen unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes vorgenommen.

Damit ergibt sich die Art der zulässigen Nutzung für den Bebauungsplan mit der <u>Textfestsetzung 1.1.1</u>:

Textfestsetzung 1.1.1. zur Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes nach der Art der zulässigen Nutzung

Gewerbegebiet GE, Industriegebiet GI 1 und 3

*<u>Zulässig</u> von den Nutzungen nach **§ 8, 9 Abs.2 BauNVO** sind:*

verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen.

<u>Ausnahmsweise zulässig</u>

- ist im GE sowie GI 1 bei sonstigen Gewerbebetrieben der Verkauf an Endverbraucher, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist.

- sind im GI 3 Einzelhandelseinrichtungen (der zulässigen Nutzungen), sofern sie eine Verkaufsfläche bis max. 800 m² Verkaufsfläche haben.

*Unzulässig sind Einzelhandelseinrichtungen, die nicht unter den Ausnahmetatbestand fallen, sowie die Ausnahmen **des §8, 9 Abs.3 BauNVO**:*
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Industriegebiet GI 2

Ausnahmsweise kann jedoch der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist.
Unzulässig von den Nutzungen nach §9 Abs.2 BauNVO sind:
Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
Unzulässig sind die Ausnahmen des §9 Abs.3 BauNVO:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Begründung:

GVZ

Entsprechend den Bund/ Länder-Grundsätzen des Bundes zu Güterverkehrszentren ist ein Güterverkehrszentrum definiert als ein gewerbliches Baugebiet, in dem sich verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen als selbstständige Betriebe ansiedeln und das an mehrere, mindestens zwei Verkehrsträger angeschlossen ist. Mit der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird dieser Definition entsprochen und damit die Umsetzung eines Güterverkehrszentrums gesichert.

Einzelhandel

Dem Bestand im Stadtgebiet, aber auch dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept Frankfurt (Oder) wird mit dem Ausschluss des Einzelhandels im GI 2 Rechnung getragen. Auch verfügt die Gemeinde nur über wenige GI-Flächen im Gemeindegebiet und so ist die Fläche vorrangig für gewerblich/ industriellen Nutzungen vorbehalten.
Auf der Grundlage der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Frankfurt (Oder) erstellten Bestandsanalyse zu Einzelhandelsflächen, welche die Stadt ausreichend mit Einzelhandelsfläche versorgt sieht, wird eine weitere Erhöhung des Verkaufsflächenangebotes, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet, weitestgehend ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann jedoch der Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn er nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten steht und dieser in Nutzfläche und Baumasse untergeordnet ist. Diese Ausnahme soll Unternehmen, die im Verkauf ihrer vor Ort gefertigten Produkte eine Möglichkeit zur wirtschaftlichen Sicherung geben und den Bestand ihres Betriebes sichern helfen.

Wohnen

Dieser Ausschluss bezieht sich auf Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal ebenso wie auf Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber. Das Plangebiet bleibt vollständig gewerblich/ industriellen Nutzungen vorbehalten, eine erforderliche Anwesenheit von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal kann ebenso durch das Vorsehen von Aufenthalts- und Ruheräumen im Bereich gewährleistet werden. Auf Grund des möglichen Störgrades im Baugebiet wird somit ein Wohnen im Gebiet, welches ohnehin lediglich ausnahmsweise zulässig ist, ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausgeschlossen werden von der Zulässigkeit in den Gewerbe- und Industriegebieten auf der Grundlage des § 1 Abs.6 der Baunutzungsverordnung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Das Ruhebedürfnis der kirchlichen, kulturellen, sozialen und gesundheitlichen Anlagen wird vom Plangeber als erheblich eingeschätzt. Im Weiteren entsprechen diese Anlagen dem Gebietscharakter lediglich, wenn die Anlagen auf Bedürfnisse der Betriebsangehörigen und deren Familien

ausgerichtet sind. Da im Stadtgebiet ausreichend Möglichkeiten der Nutzung entsprechender Anlagen vorhanden sind und das Klinikum sich gar in unmittelbarer räumlicher Nähe befindet, ist die Ansiedlung dieser störanfälligen Nutzungen zur Wahrung des Planungszieles (Schaffung von Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
Gleichzeitig wurde mit dem GIe2 eine große zusammenhängende Industriefläche geschaffen, um Angebotsflächen dieser sehr nachgefragten Grundstücksqualität zu haben. Diese geschaffenen und weit nutzbaren Flächen sollen auch für Industrienutzungen verwendet werden können. Um die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen auf die Festsetzung eines Industriegebietes angewiesen sind, nicht dadurch zu verhindern, dass sich daneben gewerbliche Nutzungen ansiedeln, die für sich selbst einen gewissen (wenn auch geringen) Schutzanspruch in Anspruch nehmen dürfen, ist der Ausschluss der störempfindlicher Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO erforderlich.

Beherbergungsgewerbe

Die Festsetzung eines Sondergebietes für Beherbergungsbetriebe wird nicht mehr Bestandteil des Festsetzungskataloges des neuen Bebauungsplanes; zumal Gewerbebetriebe aller Art (wenn auch vorwiegend jene, die in den anderen Baugebieten unzulässig sind) durch die Öffnung der vormals in der Art der Nutzung eingeschränkten Industriegebietsfläche auf der Fläche zulässig sind. Im einstigen Bereich des Sondergebietes Beherbergungsgewerbe ist die gewerblich/ Industrielle Nutzung auf verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen beschränkt. Sofern ein entsprechender Bedarf vorhanden ist, wird auch ein Beherbergungsgewerbe von dieser Festsetzung gedeckt, und ist als ergänzender Servicebetrieb Bestandteil des Nutzungskataloges.

Gebietscharakter

Durch die vorgenommenen Einschränkungen und Gliederungen wird auf Grund der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten der Gebietscharakter des Gewerbe- und des Industriegebietes nicht beeinträchtigt.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

Planfestsetzung zu GRZ, BMZ und zur maximalen Gebäudehöhe

Begründung:

Gebäudehöhe

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet GIe1 wird auf Grund der nahen (benachbarten) Ortslage eine obere Höhenbegrenzung Bestandteil der Bebauungsplanung. Festgesetzt wird hier die relative Höhe von 12,50m bzw. 18,00m zum erschließenden Straßenraum. Hier ist die Mittelage der Straßenoberkante maßgebend. Da die Straße zur Minimierung des grünordnerischen Eingriffs und zur landschaftsarchitektonischen Verträglichkeit geländenah zu errichten ist, kann so bei einer Höhenbegrenzung von 12,50m und 18,00m im GIe1 von einer verträglichen Anbindung des Gebietes an den Ortsteil ausgegangen werden.

GRZ, BMZ

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und in Bereichen ohne Höhenbegrenzung wird die Baumassenzahl mit 10 zeichnerisch festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird der maximale Überbauungsgrad der Gewerbe- bzw. Industrieflächen gesichert.

Textfestsetzung 1.2.

Textfestsetzung 1.2:
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zulässig.

Begründung:
Mit der Festsetzung wird beachtet, dass städtebaulich wirksam vor allem der kompakte Baukörper wird. Untergeordnete und notwendige Bauteile können somit errichtet werden.

5.2.3. Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch Baufenster, bestehend aus Baugrenzen, als Planfestsetzung festgesetzt. Die Baugrenzen werden im Gebiet grundsätzlich in einem Abstand von 3m zu den

Straßen zum Schutz der Anpflanzungen bei Ermöglichung weitestgehender Variabilität der Überbaubarkeit vorgesehen. Auf Grund der Sammelfunktion der Nordstraße aber auch der nebenliegenden Grünflächen mit ihren Schutz- und Gestaltungsfunktionen wird die Baugrenze hier bei 10m von der Grundstücksgrenze analog der bestehenden Bebauungsplanung belassen.
Im Norden des GI 2 wird die Baugrenze zur Sicherung schutzwürdiger Nutzungen entlang des Schutzstreifens (siehe auch Leitungsrecht) der oberirdischen 110 KV- Leitung festgesetzt. Damit ist eine Überbauung des Bereiches mit einer Hauptnutzung ausgeschlossen.
Im Osten des GI 3 wird ein Leitungsrecht zur Beschickung des Berstepfuhles mit Wasser vorgesehen. Auch dieses Recht wird mit der Baugrenze nachvollzogen.
Anpassungen der Baugrenze an auf Grund zur Regenwasserverbringung erforderlicher Leitungsrechte erfolgen auch im Nordwesten der Bauflächen

5.2.4. Bauweise

Textfestsetzung 1.3 Bauweise

Textfestsetzung 1.3.:
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.
Begründung:
Es wird im Plangebiet die abweichende Bauweise festgesetzt, um bei Einhaltung von Grenzabständen auch Bauwerksgrößen über 50m umzusetzen. Gerade gewerblich- industrielle Bauten können je nach ihrem Produktionsprofil oder der entsprechenden Technologie in großem Umfang voneinander abweichende Baukörpergrößen beanspruchen. Um den Ansiedlungswilligen entsprechend des Gebietscharakters einen großen Spielraum hinsichtlich der wirtschaftlichen Nutzung ihres Grundstückes zu geben, wird die Länge der Gebäude nicht planungsrechtlich begrenzt, somit kann eine optimale Anpassung der Gebäudestruktur an die technologischen Anforderung erfolgen. Mindestens die Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung zu den Nachbargrundstücken sollen zur Sicherung nachbarschaftsrechtlicher Belange eingehalten werden.

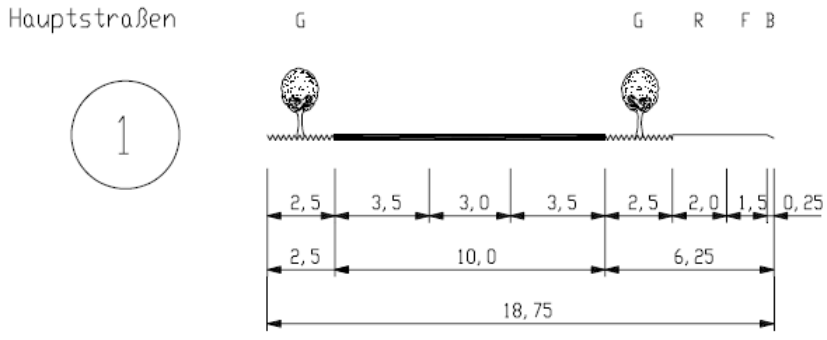
5.2.5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

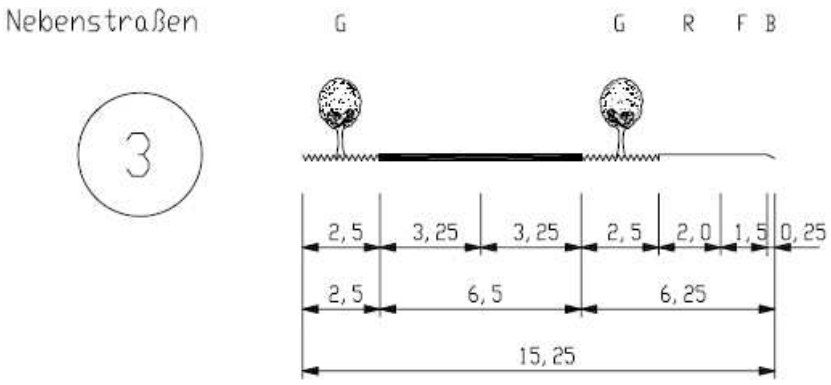
Die Straßen werden einschließlich der Geh- und Radwege, des Straßenbegleitgrüns und der erforderlichen Seitenbereiche (Sicherheitsstreifen, Bankett) als Straßenverkehrsflächen zeichnerisch im Plan festgesetzt.

Straßenbreiten

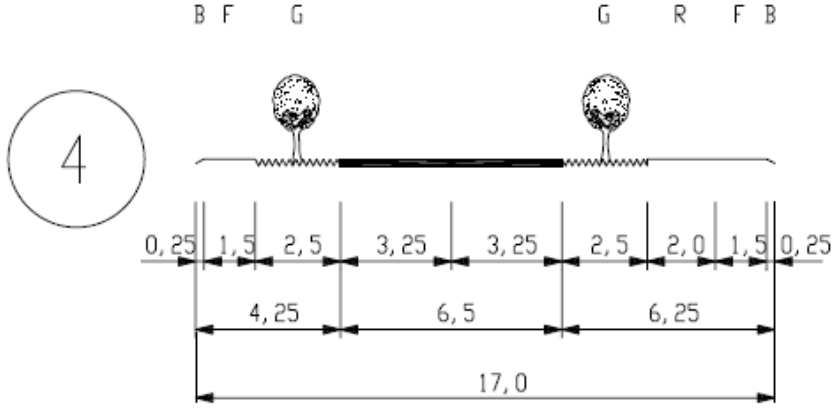
Die Polnische Straße ist als Hauptstraße mit einer Breite des öffentlichen Straßenraumes von 18,75m parzelliert. Vorschlag zur Querschnittsgestaltung:



Die Lettische und die Estnische Straße sind parzelliert in einer Breite von 15,25m. Vorschlag zur Querschnittsgestaltung:



Die Französische Straße ist auf Grund ihrer Verbindungsfunktion nicht als Nebenstraße zu betrachten. Sie weist auf Grund der ehemaligen Erschließungsstruktur des Gebietes im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von der Nordstraße bis zur Polnischen Straße eine parzellierte Breite von 17,00m und im Bereich der Polnischen Straße bis zur Turmstraße eine Breite von 18,75m (siehe oben Hauptstraßen 1) auf.



Wendeanlagen

Die Flächen der Wendenlagen wurden auf Grund der vorgesehenen Gebietsnutzung mit der Schleppkurve eines Lastzuges (LKW mit Anhänger) vorgesehen. Sollte die Stichstraßen mit Reisebussen befahren werden sollen ist eine geeignete Wendeanlage auf den Grundstücken vorzusehen.

Versorgungsleitungen

Die Versorgungsleitungen sind in den mitlaufenden Geh- und Radwegen zu verlegen, der mit einer Breite von 3,50m zuzüglich einer Rückenstütze mit einer Breite von 0,25m hat.

Die Industrieflächen sind (außerhalb der vorgesehenen Leitungsrechtsflächen) von Versorgungsleitungen frei zu halten!

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Geh-, Rad- und Wirtschaftswege

Im Plangebiet bereits vorhanden ist die Weiterführung der Nordstraße nordostwärts als Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg. Vorgesehen ist gleichfalls die Umsetzung des sogenannten Bierweges als Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg.
Die entsprechend erforderlichen Flächen sind als Verkehrsflächen der Zweckbestimmung Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg Bestandteil der Planzeichnung.

5.2.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

110 KV- Freileitung

Leitungsrecht

Die Leitung wurde mit einem Leitungsrecht (Punkt 5.2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) gesichert.

Zustimmungsbereich

Für vorgesehene Bauvorhaben im Bereich der 110 KV Freileitung, je 25 m von der Trassenachse, entsprechend DIN VDE 0210 sind Zustimmungen des Leitungsträgers der 110 KV- Leitung einzuholen.

Abstandsleitlinie

Entsprechend der Empfehlung zu den Abständen zwischen Hochspannungs-

freileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) von 1995 sollte ein Abstand von Hochspannungsfreileitungen zu Wohnbebauungen und anderen schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen von je 30m eingehalten werden, um die Immissionsbelange in Hinblick auf nichtionisierende Strahlung ausreichend zu berücksichtigen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Freileitung selbst eine Breite von 15m hat. In einem Trassenkorridor mit einer Gesamtbreite von 75m sind somit entsprechende Nutzungen nicht empfohlen.
Gleichwohl wurde die Abstandsleitlinie des Landes Nordrhein- Westfalen zwischenzeitlich überarbeitet. Dieser Erlass „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007
veröffentlicht.
Danach bemisst sich der Schutzabstand bei Hochspannungsfreileitungen senkrecht zur Trassenachse bis zur Begrenzungslinie der zu schützenden Gebiete. Die Bemessung der Abstände basiert hier auf dem von der Strahlenschutzkommission in ihren Empfehlungen zum Schutz vor niederfrequenten elektrischen und magnetischen Feldern der Energieversorgung und -anwendung vom 16./17. Februar 1995 genannten Ermessungsspielraum für die magnetische Flussdichte von 10 µT zur Berücksichtigung des Vorsorgegesichtspunktes und auf den Erläuterungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit zu § 4 der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV). Angegeben sind dabei die Schutzabstände:

Schutzabstände bei Hochspannungsfreileitungen für	
380 kV / 50 Hz	40 m
220 kV / 50 Hz	20 m
110 kV / 50 Hz	10 m
110 kV/ $16^2/_3$ Hz	5 m

Es handelt sich bei der im Plangebiet vorhandenen 110 kV- Freileitung um eine 50 Hz Leitung, so dass mit der Einhaltung der benannten Schutzabstände ein Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen durch elektrische oder magnetische Felder vorgebeugt sein sollte. Für den Bereich, in dem sich keine Baufelder befinden ist somit ohne eine weitergehende Festsetzung ein ausreichender Abstand der Hochspannungsfreileitung zu schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem länger andauernden Aufenthalt (größer 6 Stunden pro Tag) von Menschen dienen sichergestellt. Geringfügig wird der Bereich von einem Baufeld, nicht jedoch von überbaubarer Grundstücksfläche, tangiert. Dieser Bereich soll als Bestandteil der maßgeblichen Grundstücksfläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden können, andererseits zur Sicherstellung der erforderlichen Schutzabstände nicht überbaut werden sollen. Aus diesem Grund wird eine Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes Bestandteil des Festsetzungskataloges. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zulässig. Gleichwohl wird auf Grund des vergleichsweise geringen Anteils am Baugrundstück und auf Grund der Lage außerhalb der überbaubaren Fläche von einer Zumutbarkeit ausgegangen.

400- HD- Gasleitung

Im Gebiet liegt eine 400 HD- Gasleitung. Diese Hauptversorgungs- Gasleitung bleibt derzeit liegen; da eine Umverlegung nicht in Aussicht genommen ist.

Die Leitung trennt das Gewerbegebiet GE vom Industriegebiet GIe 1. Die Leitung ist bereits vorhanden und rechtlich gesichert, ein Leitungsrecht von je 4m ist Bestandteil der Planung.

5.2.7. Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 4 Versickerung

Textfestsetzung 4:
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, kann dieses Niederschlagswasser in das Regenwassersystem des Plangebiets eingeleitet werden.
Begründung: Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den Voraussetzungen nach Satz 1 oberflächig zu versickern.“
Da in der Stadt Frankfurt (Oder) ein sehr inhomogener Boden vorherrscht ist trotz einzelner Probebohrungen, welche nicht versickerungsfähigen Boden für das Baugebiet ergaben, nicht auszuschließen, dass das Regenwasser auf dem Grundstück verbracht werden kann.
Da zum einen der Pagramgraben in seiner Aufnahmefähigkeit begrenzt ist und zum anderen aus wasserwirtschaftlichen Erwägungen das Niederschlagswasser direkt zur Grundwasserneubildung beitragen soll, wird die grundstücksweise Versickerung festgesetzt. Gleichzeitig wird geregelt, dass das System für die Verbringung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers zu nutzen ist, wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 5 Einfriedungen

Textfestsetzung 5
Einfriedungen sind als Maschendraht oder Schweißgitterzaun bis zu einer Höhe von 2m und/ oder als Pflanzung von heimischen Hecken oder Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von 2,50m zulässig.
Begründung:
Bestandteil des bestehenden Bebauungsplanes ist eine Festsetzung zu Einfriedungen. Die Einfriedungen dienen der Ordnung und Sicherheit der Gebäude und Grundstücke. Dabei soll das Landschaftsbild erhalten bleiben und dennoch eine gewerblich- industrielle Gebietstypik entstehen. Damit sind über die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes hinaus können Einfriedungen als Maschendraht oder Schweißgitter mit einer Höhe von 2m vorgesehen werden. An Stelle des Zaunes ist auch eine Pflanzung, aber auch Hinterpflanzung des Zaunes mit heimischen Hecken oder Sträuchern (sofern sie keine höhere Endwuchshöhe als 2,50m haben) zulässig.

5.2.9. Immissions- und Emissionsschutz

Südlich des Plangebietes ist derzeit der BP-18-002 „Industriegebiet an der A 12“ im Aufstellungsverfahren. Gleichzeitig wird durch einen Vorhabenträger westlich des Plangebietes der VBP-15-001 „Umnutzung Landwirtschaftsanlage Neue Straße Lichtenberg“ vorbereitet. In den entsprechenden Planverfahren sind notwendige Maßnahmen zum Schutz der schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen.
Besonders zu beachten ist für den Bereich des ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ der Schutz des Ortsteiles Lichtenberg.
Im Folgenden werden die einzelnen Lärmquellen und die Schutzmaßnahmen erläutert:

Quelle: Verkehrslärm

Verkehrslärm aus dem Plangebiet auf die Umgebung

- Lichtenberg, Pagram, Markendorf/ Siedlung

Eine Erweiterung des Plangebietes wird gegenüber der derzeit rechtsverbindlichen Planfassung nicht vorgenommen.

Da entfallende sogenannte Ostspange hat voraussichtlich keine verkehrslärmerhöhenden Auswirkungen auf die umliegenden Ortsteile, da diese Verbindung auf Grund fehlender Inanspruchnahme der Gewerbegebiete, des entfallenen inhaltlichen Zusammenhanges (das ETTC Frankfurt (Oder), „Frankfurter Tor/Nordost“ soll zukünftig nicht mehr ausschließlich für die GVZ-Nutzung vorbehalten sein), aber auch im Ergebnis der Verkehrlichen Untersuchung nicht mehr erforderlich ist. Eine entsprechender Quelle- Ziel- Verkehr ist somit nicht zu erwarten.

Beeinträchtigungen können sich aus dem Verlauf der Polnischen Straße/ Nordstraße ergeben. Hier sind Ortsdurchfahrten aus dem Gewerbe- und Industriegebiet durch geeignete straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zu minimieren, einzuschränken bzw. zu unterbinden (hier insbesondere der definierte Schwerlastzugverkehr).

Die Französische Straße (Verbindung ETTC Süd zur Turmstraße) hat Erschließungsfunktion für das Gewerbe- und Industriegebiet, gleichzeitig ist sie auf Grund ihrer Verbindungsfunktion nicht als Nebenstraße zu betrachten. Entsprechend der verkehrlichen Untersuchung des Südwest- Raumes von Frankfurt (Oder) ist sie auch für Havariezwecke für das gesamte Gewerbegebiet wichtig. Auf Grund der relativ weiten Wege zum übergeordneten Straßennetz stellt die Straße dennoch nur eine untergeordnete Einbindung in das städtische Gesamtnetz dar. Eine Änderung der Verkehrsbelegung gegenüber dem Bestandsbebauungsplan ist somit wenig wahrscheinlich. Auf Grund der vorhandenen Abstände zu den schutzwürdigen Nutzungen ist von einer Beeinträchtigung des Ortsteiles von der Französischen Straße nicht auszugehen.

Mit der Nutzungsaufgabe der vorhandenen Abfahrt von der B 112 (gegebenenfalls qualifizierbare sogenannte Südrampe) muss die Gesamterschließung des Bereiches unter Beachtung der Verkehrserschließung des Industriegebietes an der A 12, welches durch eine qualitätvolle Abfahrt/ einen Knoten von der B 87 neu erschlossen sein soll abgeschlossen sein. Der neu zu errichtende Knoten Estnische Straße/ Polnische Straße/ Straße aus dem „Industriegebiet an der A 12“ ist in ausreichendem Abstand (ca. 450m) zu den schutzwürdigen Nutzungen vorzusehen, so dass unzulässige Verkehrslärmbeeinträchtigungen auch hier nicht zu erwarten sind.

Gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schutz der Umgebung vor Verkehrslärm sind derzeit nicht erforderlich.

Verkehrslärm aus der Umgebung auf das Plangebiet

- ETTC Süd

Gesondert zu betrachten ist der übergeordnete Straßenverkehr, der im Bestand vorhanden bzw. vorgesehen ist. Das betrifft die B 112n, die B 87 neu sowie die Autobahn BAB 12. Es ist davon auszugehen, dass die Belästigung durch den Lärm der Verkehrsbelegung für das Gewerbe durch die Lage im Bereich dieser Straßen mit überörtlicher Bedeutung aufgewogen wird. Die Beeinträchtigungen überschreiten das in einem Industriegebiet Zumutbare nicht.

Quelle: Gewerbelärm und -emissionen

Lärm aus der Umgebung auf das Plangebiet

Die Belästigung durch den Lärm der vorhandenen und zukünftigen Umgebungsbauung für das Gewerbe überschreiten das in einem Gewerbe- und Industriegebiet Zumutbare nicht.

Lärm aus dem Plangebiet auf die Umgebung

Es ist zu prüfen, inwieweit nachteilige Auswirkungen auf Lichtenberg, Pagram sowie die Markendorfer Siedlung zu unterbinden sind. Dem Aufstellen von Schallhindernissen wird eine Gliederung des Baugebietes unter Gesichtspunkten des Immissionsschutzes vorgezogen.

So wird die Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Eigenschaften Bestandteil des Festsetzungskataloges; mit der Textfestsetzung 1.1.2.:

Textfestsetzung 1.1.2. Abstandsleitlinie

Die Baugebiete werden in Abstandsklassen entsprechend der Abstandsleitlinie gegliedert, in denen die dort bestimmten Anlage- bzw. Betriebsarten zulässig sind.
Im Bereich ohne Abstandsklasse (Abstandsklasse 0 entsprechend Planeinschrieb) sind ausschließlich Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.
Ausnahmsweise zulässig sind auch Anlagen der Abstandsklasse mit größeren Abständen sofern durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen (zB. Verzicht auf Nachtarbeit) schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten nicht entstehen. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Einzelfall nachzuweisen.

Begründung:

Es wird eine Gliederung des Geltungsbereiches nach Abstandsklassen (Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/ Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)) vorgenommen. Hierbei wird die Wohnbebauung der Nordstraße auf Grund der vorhandenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet betrachtet.
Grundsätzlich bildet die Abstandsliste dabei einen Orientierungspunkt, wenn die Abweichungen vom Stand der Technik zu keinen Gefahren, erheblichen Nachteilen oder erheblichen Belästigungen bei Einhaltung des in der Abstandsliste vorgesehenen Schutzabstandes führen können. Andernfalls ist die Immissionssituation durch ein Gutachten im Einzelfall (Immissionsprognose-Gutachten) zu ermitteln.
Entsprechend Punkt 2.2.1 „Grundlagen der Abstandsliste“ ist davon auszugehen, dass grundsätzlich bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche oder nichtionisierende Strahlung bei bestimmungsgemäßem Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.
Zur Berücksichtigung des Faktors 'Luftreinhaltung' bei der Abstandsregelung wurde die Schutzbedürftigkeit der genannten Gebiete beurteilt nach Immissionswerten bzw. Immissionsrichtwerten/ Immissionsleitwerten, die zum Schutz des Menschen vor Gesundheitsgefahren und erheblichen Belästigungen durch Gase, Stäube, Dämpfe und Geruchsstoffe notwendig sind. Die Abstandsliste ist nicht abschließend.
Die Abstandsliste dient somit als Orientierung hinsichtlich ausreichender Abstände zwischen emittierenden Anlagen industrieller, gewerblicher und sonstiger Art sowie störfallrelevanter Anlagen einerseits und den schutzwürdigen Gebieten andererseits.
Unter Punkt „3.2. Umweltrechtliche Zulassungsverfahren“ der Abstandsleitlinie ist vermerkt, dass im umweltrechtlichen Zulassungsverfahren (vor allem immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, aber auch abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren oder Planfeststellungsverfahren) die Abstandsliste nicht anzuwenden ist. In diesen Fällen ist es ausdrücklich Gegenstand des Genehmigungsverfahrens, anhand der Antragsunterlagen und von Einzelgutachten in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit ausgeschlossen werden können. Die bloße Anwendung der Abstandsliste würde diesem Prüfungsgrundsatz nicht gerecht werden, da der erforderliche Abstand genehmigungsbedürftiger Anlagen von den Beurteilungskriterien Stand der Technik, d. h. von der Anwendung fortschrittlicher Verfahren, abgeleitet und geregelt wird.
Die Abstandsleitlinie dient also im Rahmen der planungsrechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit einer Anlage bzw. eines Betriebes als gesicherter Anhaltspunkt, der jedoch bei Erforderlichkeit eines immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ohnehin nachzuweisen ist.

Unter Punkt 2.2.2.4. bzw. 2.2.2.5. der Abstandsleitlinie ist vermerkt, dass sich der Abstand um eine Abstandsklasse verringern darf, sofern es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Wohngebiet handelt, bzw. um zwei, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Misch- oder dörfliches Mischgebiet handelt und die entsprechend in der Abstandsleitlinie gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes basieren.
Auf Grund der derzeitigen Ausbildung der zu schützenden Bebauung der Nordstraße (Allgemeines Wohngebiet) kann die Abstandsklasse der vorgenannten Anlagen entsprechenden verringert werden.
In den Gewerbegebieten sind die Einschränkungen der Zulässigkeiten der Abstandsleitlinie wie dort beschrieben zu beachten!

Störfallverordnung

An Betriebe, die z.B. mit Gefahrstoffen umgehen oder diese lagern werden zum Schutz von Mensch und Umwelt besondere Anforderungen gestellt. Diese Anforderungen sind in der Störfallverordnung festgelegt. Dabei setzt die Störfallverordnung die Anforderungen der europäischen Seveso-II-Richtlinie in das jeweilige nationale Recht um. So gilt die Störfallverordnung für alle Betriebsbereiche (z. B. Produktionsanlagen, Lager), in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Störfälle von vornherein zu vermeiden bzw. deren Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren.
Die Übernahme einer Gliederung des Gebietes auf der Grundlage der „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall- Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung §50 BImSchG“ vom 18.10.2005 erfolgt im Rahmen des Bauleitplanes nicht, da die Grundlagen ohnehin in einem gesonderten umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen und nur auf Grund der spezialgesetzlichen und –fachlichen erforderlichen Kenntnisse nachweisbar sind.
Weiterhin liegen der Gemeinde keine Hinweise vor, dass in diesem Gebiet Ansiedlungensinteresse von Anlagen der 12.BImSchV besteht. Entsprechenden Anlagen der 12.BImSchV ist somit im entsprechenden Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen.

Textfestsetzung 3 Lichtemissionen

Textfestsetzung 3

1. *Für die Beleuchtung von Plätzen größer 100m², sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.*
2. *Die Verwendung von zeitlich veränderlichem Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) ist nicht zulässig.*

Begründung:
Licht gehört gemäß §3 Abs.2 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den Immissionen und gemäß §3 Abs.3 Bundes- Immissionsschutzgesetz zu den Emissionen im Sinne des Gesetzes. Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen.
Anzuwenden ist hier die Leitlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) veröffentlicht als Änderung der Leitlinie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen als Bekanntmachung des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz vom 11. Januar 2007 (veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 5 vom 07. Februar 2007). Die Geltungsdauer dieser Leitlinie ist bis zum 31. Dezember 2011 befristet.
Bestandteil der Licht-Leitlinie sind Maßnahmevorschläge zur Minderung von Lichtimmissionen, welche als Handlungsrichtlinie für die Kommune oder als Festsetzung im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Da das Baugebiet direkt an den Ortsteil Lichtenberg angrenzt sind die Minderungsvorschläge so

weit als möglich zu berücksichtigen. Allerdings ist es nicht möglich, alle Minderungsvorschläge in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes zu übernehmen, da sie im Rahmen der Erschließung durch den Erschließungsträger zu berücksichtigen sind.
So ist
1. bei der Festlegung des Leuchtenstandortes darauf zu achten, dass die Nachbarschaft möglichst wenig von Lichtimmissionen betroffen wird. Die eventuelle Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist abhängig von Ort, Neigung und Höhe der Leuchte. Oftmals sind mehrere räumlich verteilte Leuchten aus der Sicht des Nachbarschutzes günstiger als wenige zentrale Leuchten.
2. Direkte Blickverbindung zur Leuchte sollte vermieden werden.
3. Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen (z. B. Lager- und Sportplätze), sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswin kel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben, z. B. Strahler mit horizontaler Lichtaustrittsfläche (s. Abb. 2 c).
4. Zeitlich veränderliches Licht (z. B. bei Leuchtreklamen) sollte durch gleichbleibendes Licht ersetzt werden, soweit dies mit dem Zweck der Anlage zu vereinbaren ist.
5. Lichtimmissionen aus Gebäuden (z. B. beleuchtete Arbeitsräume, Gewächshäuser etc.) können durch geeignete Abdunklungsmaßnahmen (Rollos, Jalousien o. Ä.) verhindert werden.

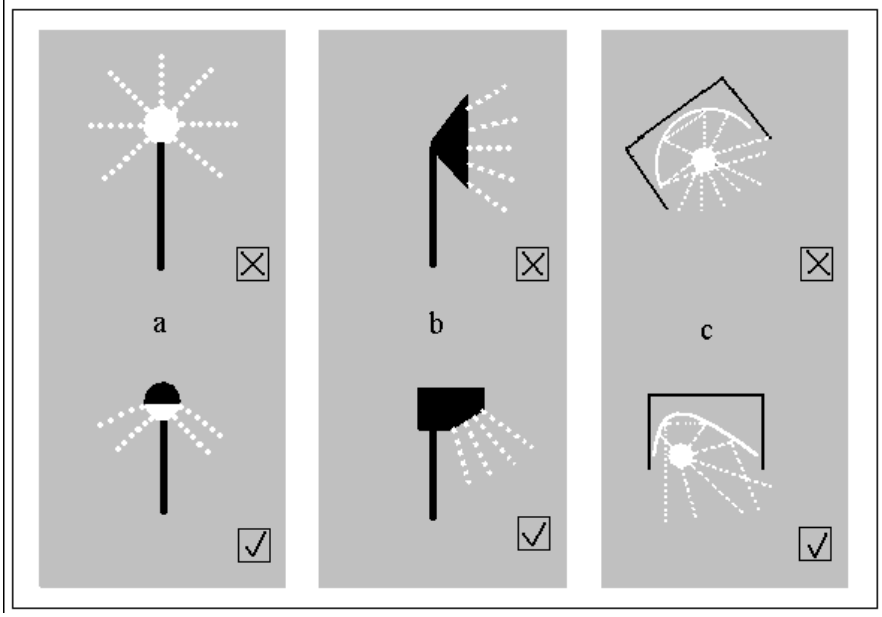


Abb. 2: Nicht empfehlenswerte und empfehlenswerte Varianten von Leuchten

Hinzuweisen ist insbesondere auf Grund der beabsichtigten gewerblich- industriell vorgesehenen Nutzung darauf, dass Anlagen für künstliche Beleuchtung nur so lange wie notwendig betrieben werden sollten. Dies gilt insbesondere auch für die Anstrahlung von Gebäuden, wo eine Begrenzung der Lichtabstrahlung in den unteren Halbraum nicht möglich und daher eine erhebliche Fernwirkung der Lichtquellen unvermeidlich ist. Diese sollten in den späteren Nachtstunden, während deren die gewünschte Wirksamkeit wegen des fehlenden Publikums ohnedies gering ist, abgeschaltet werden. Dies gilt auch für Beleuchtungsanlagen für Werbezwecke.
Für Beleuchtungsanlagen, die während der ganzen Nacht in Betrieb sein müssen, ist zu prüfen, ob für die späteren Nachtstunden eine Reduzierung des Niveaus möglich ist.

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissi-

Entsprechend der Abstandsleitlinie von Nordrhein Westfalen ist ein Abstand von 10m zwischen Hochspannungsleitung und Baugebiet erforderlich. Geringfügig wird der Bereich von einem Baufeld, nicht jedoch von überbaubarer Grundstücksfläche, tangiert. Da Bereich als Bestandteil der maßgeblichen Grundstücksfläche zur Ermittlung der Grundflächenzahl herangezogen werden soll, andererseits zur Sicherstellung der erforderlichen Schutzabstände

nicht überbaut werden soll wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche vorgesehen. Damit ist die Fläche im Sinne der Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gesichert. In diesem Bereich ist eine Bebauung nicht zulässig. Gleichwohl wird auf Grund des vergleichsweise geringen Anteils am Baugrundstück und auf Grund der Lage außerhalb der überbaubaren Fläche von einer Zumutbarkeit ausgegangen.

onsschutzgesetzes

5.2.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Textfestsetzung 2.1.

Textfestsetzung 2.1.:
In den Baugebieten sind auf einem Flächenanteil von mindestens 5 vom Hundert standortgerechte Pflanzungen mit einem Anteil von 70 % gebietsheimischen Gehölzen anzulegen. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25a)
Begründung:
Zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist die Pflanzung von Gehölzen notwendig. Mit der Festsetzung werden Mindestflächengrößen im Bezug zur Baugebietsgröße festgesetzt, die mit Gehölzen zu bepflanzen sind. Die Einschränkung des Anteils gebietsheimischer Gehölze ermöglicht die Pflanzung gebietstypischer Ziergehölze insbesondere an den Straßenfronten zur Einbindung der Pflanzungen in das Ortsbild. Die Dimensionierung des Anteils gebietsheimischer Arten wurde aus der rechtsverbindlichen Satzung übernommen. Bei einer GRZ von 0,8 ist die Festsetzung umsetzbar. §7Abs.1Nr.2 BbgBO schreibt die Begrünung der sonstigen nicht überbauten Flächen fest. Die Pflanzung muss nicht auf einer zusammenhängenden Fläche erfolgen.

- *Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:*

höherwertige Konkretisierung und verbesserte Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen 4.2.1., 4.2.5

Textfestsetzung 2.2.

Textfestsetzung 2.2.:
Für die öffentlichen und privaten Grünflächen außerhalb der Flächen mit Bindungen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die Entwicklung und Erhaltung standortgerechter Gras- und Staudenfluren festgesetzt. Die Sukzession zu standortgerechten Gehölzflächen ist bis zu einem Flächenanteil von 40 % dieser Flächen zulässig. (gem. BauBG § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a)
Begründung:
Für Grünflächen ist die Zweckbindung mit anzugeben – hier dienen die öffentlichen und privaten Grünflächen ohne weitere Festsetzungen, wie z. B. Pflanzbindungen, der Anlage von standortgerechten Gras- und Staudenfluren. Damit kann eine hohe Vielfalt an Gras- und Staudenfluren zur Sicherung der Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erfolgen, da unterschiedliche Standortqualitäten vorhanden sind (feuchte – frische – trockene Standorte). Die Entwicklung kann durch ein Mahd-Management, Beweidung oder durch gezielte Ansaaten (z.B. Heumulchsaat) erfolgen. Weiterhin ist die Erhaltung festgesetzt, was auf eine dauerhafte Pflege hinweist, um eine Sukzession in Richtung Gehölzfläche verhindern und eine artenreiche Ausbildung der Gras- und Staudenfluren fördern soll. Standortabhängig sind unterschiedliche Pflegemaßnahmen nötig und möglich. Prinzipiell ist eine Beweidung der relativ großen zusammenhängenden Flächen zu empfehlen, alternativ wäre auch eine 1- bis 2- malig Mahd pro Jahr möglich. Aus naturschutzfachlichen Gründen können auf den Flächen alternativ auch Gehölzpflanzungen entstehen, die naturschutzfachliche Kompensation wird dadurch nicht beeinträchtigt.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

gleichwertige Konkretisierung der Festsetzungen 4.1.1., 4.1.2., 4.1.4.

Textfestsetzung 2.3.

Textfestsetzung 2.3.:
Auf den Flächen mit Bindungen und die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 70 % gebietsheimische Gehölze und Obstgehölze für die Pflanzungen zu verwenden.

Die Pflanzabstände zur Pflanzung von Sträuchern sollen maximal 2 x 1 m betragen. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b)

Begründung:

Zur Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zur Erhaltung und Neuanlage von flächendeckenden standortgerechten Pflanzungen ist die Pflanzung in Form von Gehölzen notwendig. Mit der Festsetzung wird auf den Bestandsflächen und den neu anzulegenden Flächen der Anteil an gebietsheimischen Gehölzen und der maximale Pflanzabstand konkret festgesetzt, der Anteil gebietsheimischer Gehölze entspricht den Festsetzungen der derzeit rechtsverbindlichen Satzung.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

gleichwertige Konkretisierung der Festsetzungen 4.1.2., 4.1.3., 4.1.7.

Textfestsetzung 2.4.

Textfestsetzung 2.4.:

Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der zeichnerischen Kennzeichnung „A“, ist die Einordnung von Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den Baugebieten und Straßenverkehrsflächen in naturnaher Ausführung und die Entwicklung und Erhaltung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren zulässig, die Pflanzung oder Sukzession von standortgerechten Gehölzflächen ist bis zu einem Flächenanteil von 40 % dieser Flächen zulässig. In den Flächen für die Rückhaltung des Niederschlagswassers ist jeweils eine abflusslose Senke mit einer Flächengröße bei vollem Wasserstand von mindestens 600 m² und 1,0 m Wassertiefe zu schaffen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Begründung:

Zur Aufwertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Einhaltung wasserrechtlicher Vorgaben wird auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neben der Anlage von standortgerechten Gras- und Staudenfluren auch die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus den befestigten öffentlichen und privaten Flächen des Plangebiets festgesetzt. Die Einordnung von derartigen Flächen wurde nach wassertechnischer Berechnung landschaftsplanerisch geprüft, die Fläche ist für die Rückhaltung ausreichend dimensioniert (siehe auch - ERSCHLIESSUNGSKONZEPT – MEDIENERSCHLIESSUNG VERKEHRSERSCHLIESSUNG vom Mai 2010 sowie Geländemodellierung für Niederschlagswasser-Rückhalteflächen vom 18.Juni 2010)

Die festgesetzten abflusslosen Bereiche dienen der Aufwertung des Naturhaushaltes, insbesondere der Schutzgüter Wasserhaushalt, Biotop- und Artenschutz und Standortklima. Aus naturschutzfachlicher Sicht kann aufkommender Gehölzbewuchs akzeptiert werden.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

höherwertige Alternative zur Festsetzung 4.1.5., es wird mehr Niederschlagswasser zentral rückgehalten und es entstehen wertvollere zusammenhängende Biotope in landschaftstypsicher Größe mit einem naturnahen Umfeld.

Textfestsetzung 2.5.:

Im Bereich der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, mit der zeichnerischen Kennzeichnung „B“, ist am Ackerrand eine extensiv bewirtschafteter Randstreifen in einer Breite von 10 m anzulegen. Das ausbringen von Herbiziden ist in diesem Streifen untersagt.

Begründung:

Die Etablierung eines stabilen Streifens in dem „Ackerunkräuter“ aufwachsen können, dient der Förderung der Biodiversität in der hiesigen Kulturlandschaft. In dem durch die Festsetzung einzurichtenden Bereich können sich vor allem Arten etablieren die sich an den Bewirtschaftungszyklen der Landwirtschaft angepasst haben. Diese wiederum verbessern das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

Verringerung der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Durch Extensivierungsstreifen dennoch eine Erhöhung der Strukturvielfalt die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirkt.

Textfestsetzung 2.5.

Textfestsetzung 2.6.:
An der südlichen Grenze der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und den Baugebietsflächen bzw. dem nördlichen Ende der Estnischen Straße sind Amphibienschutzeinrichtungen zu errichten.(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)
Begründung:
Um Amphibienwanderungen, die nach Inbetriebnahme der mit dem Vorhaben geplanten Rückstauflächen wieder entstehen, in die Baugebiete und die öffentlichen Straßenräume zum Schutz der Amphibien gem. BNatSchG § 44 (Zugriffsverbot) zu vermeiden, ist die Festsetzung zur Errichtung von Amphibienschutzeinrichtungen (z. B. eine Amphibienleitwand) notwendig. Ehemals vorhandene Wanderziele südlich des Plangebiets werden derzeit durch weitere Bauleitpläne überplant und nachfolgend in Anspruch genommen. Sie bieten damit keinen Amphibienlebensraum mehr. Ein Auswandern der Amphibien aus den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist somit zu vermeiden. Durchlassbauwerke sind damit nicht mehr notwendig. Die Amphibienschutzeinrichtungen sollen die Amphibien in die neuen Lebensräume im Bereich Teich am Pagramgraben/ Pagramgraben und Berstpfuhl oder die neu anzulegenden Gehölzstrukturen leiten.
Die Errichtung der Amphibienschutzeinrichtungen soll im Bedarfsfall erfolgen. Der Bedarf ist im Zuge der Errichtung und Inbetriebnahme der Rückhalteflächen über einen Zeitraum von 3 Jahren nach Funktionsfähigkeit der Rückhaltesysteme zu prüfen, weitere Maßnahmen sind gegebenenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

Anpassung der Festsetzung 4.1.8. an die neuen Lebensraumverhältnisse im Plangebiet und den an das Plangebiet grenzenden Flächen.

Textfestsetzung 2.6.

Textfestsetzung 2.7.:
Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit einem durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 m in der Reihe Bäume als Hochstämme mit der Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen. Je Straße ist eine einheitliche Baumart zu verwenden. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 25a)
Begründung:
Die Baumpflanzungen haben neben der Kompensationswirkung für neu versiegelte Flächen auch eine entscheidende Bedeutung für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflanzungen sollen straßenbegleitend in den konzeptionell vorgesehenen Grünflächen erfolgen. Die Festsetzung der Pflanzqualität ist für die Schaffung eines einheitlichen Gesamtbildes von großer Bedeutung und wird daher festgesetzt. Zur Realisierung von Grundstückszufahrten für die Baugrundstücke ist gegebenenfalls eine Verschiebung der Bäume möglich, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aus dem durchschnittlichen Pflanzabstand von 10 m ermittelt und einzuhalten (siehe durchschnittlicher Pflanzabstand). Für eine gute Orientierung im öffentlichen Raum, aber auch für die Sicherung eines angemessenen Straßenbildes ist die Pflanzung von einheitlichen Baumarten je Straße wichtig. Aufgrund vorhandenem straßenbegleitenden Baumbestand sind Wurzelschutzmaßnahmen für den Leitungsbestand notwendig.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

gleichwertige Konkretisierung der Festsetzungen 4.1.6.

Textfestsetzung 2.7.

Textfestsetzung 2.8.:
Ebenerdige Kfz.-Stellplätze in den Baugebieten sind mit Bäumen und Sträuchern durch mindestens 6 m² großen Pflanzinseln zu gliedern.
Alternativ ist die Anlage von mindestens 2,50m breiten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen (Blockaufstellung) und an den Randbereichen über die gesamte Länge an den Stellplatzreihen zulässig.
Bei ebenerdigen PKW-Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens 1 hochstämmiger großkroniger Laubbaum, bei LKW-Stellplatzanlagen sind je angefangene 10 Stellplätze mindestens 2 hochstämmige großkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang von mindes-

tens 12-14 cm zu pflanzen.
Die Laubbäume auf den Pflanzinseln und Pflanzstreifen sind mit Laubgehölzen oder Stauden geschlossen zu unterpflanzen.(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Begründung:
Diese Festsetzung dient dazu, das Ortsbild so zu gestalten, dass die Dominanz der abgestellten Kfz. gemindert wird, gleichzeitig dient die Festsetzung der Milderung des Standortklimas durch Reduzierung der direkten Sonneneinstrahlung auf die großen befestigten Flächen. Außerdem kann ein Teil der Entwässerung der Flächen in die Pflanzflächen geleitet werden. Die Mindestbreite der Pflanzstreifen resultiert aus den Mindestanforderungen an den notwendigen Lebensraum für die Pflanzungen. Mit der Festsetzung können Abschnitte mit Strauchpflanzungen entstehen, ebenso mit Bäumen überschirmte Gehölzpflanzungen oder auch regelmäßige Baumgruppen oder -reihen. Für die Gehölzpflanzungen unter Bäumen können auch bodendeckende Gehölze verwendet werden, reine Bodendeckerpflanzungen ohne Baumbestand sind mit der Festsetzung nicht möglich, da diese die Stellplatzflächen aufgrund der geringen Höhe der Bodendecker gem. Festsetzung nicht wirksam gliedern können. Die von den Pflanzungen auf öffentlichen Flächen abweichende Pflanzqualität ist durch die notwendige Vandalismussicherheit im öffentlichen Raum bedingt, so dass auf privaten Grundstücken geringere Pflanzqualitäten verwendet werden können. Weiterhin ist der Baumbestand auf den Stellplätzen nicht in der naturschutzfachlichen Kompensation für versiegelte Flächen ausbilanziert, so dass die geringeren Pflanzqualitäten ausreichend sind. Die Pflanzungen können auf die Pflanzpflichten der Baugebiete angerechnet werden.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

gleichwertige Konkretisierung der Festsetzungen 4.2.4.

Textfestsetzung 2.8.

Textfestsetzungen 2.9.:
Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 100 m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von maximal 3,0 m zu begrünen. Alternativ ist in einem Abstand von 4 bis 8 m vom Gebäude die Pflanzung einer geschlossenen Baumreihe mit mittel- bis großkronigen Bäumen (in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe) mit einem Pflanzabstand von 5 bis 8 m in der Reihe und einer Pflanzqualität von mindestens 10 bis 12 cm Stammumfang zulässig. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung:
Die Begrünung großer Fassadenflächen dient der harmonischen städtebaulichen Eingliederung des Plangebietes in das Landschaftsbild des Ortseingangsbereiches von Frankfurt (Oder). Gleichzeitig kann mit der Reduzierung der unbegrünten Flächen das Standortklima positiv beeinflusst werden. Ist aus Gründen der Standortqualität oder aus konstruktiv-technischen Gründen keine direkte Begrünung der Fassade möglich, kann die Fassade auch durch das Davorstellen einer Baumreihe mit unmittelbarem Bezug zum Gebäude begrünt werden. Mit Festsetzung der Pflanzqualität wird eine schnelle Wirksamkeit der Begrünung gesichert. Die Höhe der Bäume soll sich an der Höhe der Gebäude orientieren, so dass für niedrige Gebäude die Verwendung von mittelkronigen Bäumen (Höhe bis ca. 15 m) und für höhere Gebäude die Verwendung von großkronigen Bäumen (Höhe bis ca. 25 m) festgesetzt wird.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

gleichwertige Konkretisierung der Festsetzungen 4.2.3.

5.2.11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

110 KV-Leitung

Die Sicherung eines Leitungsrechtes ist erforderlich für die zu sichernde Überspannungsbreite der im Plangebiet vorhandenen 110 KV- Leitung, also der Breite der äußeren ausgeschwungenen Leitungsseile. Die entsprechend erforderliche Gesamtbreite (20m je Mastseite) ist Bestandteil des Festsetzungskataloges.

400 HD Gasleitung

Im Gebiet ist eine 400 HD Gasleitung vorhanden. Für diese Leitung ist ein Leitungsrecht von je 2m ab Leitung vorzusehen. Die entsprechenden Einschränkungen für Bebauungen sind zu beachten.

Im Osten des GI 3 wird auf der Industriefläche ein Leitungsrecht vorgesehen, dass es ermöglicht, Leitungen zur Beschickung und damit Erhaltung des geschützten Biotops Berstephuls mit Regenwasser vorzusehen. Es ist sicherzustellen, dass diese Leitung nicht überbaut wird.

Regenwasserverbringung

Innerhalb des Plangebietes ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers auf Grund der äußeren Rahmenbedingungen nur begrenzt möglich.
Auch auf Grund modifizierter Berechnungsgrundlagen ist von mit einer größeren Menge im Plangebiet zu verbringendem bzw. zurückzuhaltendem Regenwasser auszugehen. Da die Nutzbarkeit der Grünflächen (öffentlich und privat nutzbare Grünflächen) auch durch bereits im Bestand vorhandene Anlagen eingeschränkt ist, werden für die Regenwasserverbringung erforderliche Leitungskorridore durch Leitungsrechte vorab gesichert. Die erfolgt insbesondere im Nordwesten der Baufläche, parallel der 400 HD- Gasleitung und im Osten des GI 4 zur Beschickung des Berstephuls.

5.2.12. Zuordnungsfestsetzung

Textfestsetzungen 6. (Zuordnungsfestsetzung)

Textfestsetzungen 6.
Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichmaßnahmen durchgeführt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Maßnahmen werden den Eingriffsflächen wie folgt zugeordnet (§ 135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

6.1. Den öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Pflanzung von 243 Stk. straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Anlage von 10.707 m² flächigen Gehölzpflanzungen südlich der Polnischen Straße zugeordnet.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zugeordnet, die im Rahmen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt durchzuführen sind:

- *Entsiegelung befestigter Flächen im Umfang von 1.800 m² und Abriss von Hochbauten im Umfang von 350 m² auf der Flur 118, Flurstücke 283 und 284,*
- *135 Obstbaumpflanzungen in der Qualität mindestens Hochstamm Stammumfang 8 bis 10 cm auf der Flur 95, Flurstück 91 und der Flur 117, Flurstück 229,*
- *104 Stk. Laubbaumpflanzungen (Hainbuche, Carpinus betulus) auf der Flur 70 Flurstücke 54,15 und der Flur 68 Flurstück 1.*
- *40 Stk. wegebegleitende Obstbaumpflanzung in der Qualität mindestens Hochstamm Stammumfang 8 bis 10 cm auf der Flur 107, Flurstücke 528/1, 530/1, 530/3, 806, 807.*

6.2. Den privaten Baugebietsflächen werden alle Maßnahmen auf den dargestellten öffentlichen und privaten Grünflächen abzüglich einer flächigen Gehölzpflanzung von 10.707 m² südlich der Polnischen Straße und die Pflanzung von 274 Stk. straßenbegleitende Baumpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zugeordnet.

Begründung:
Die Zuordnung erfolgt nach der zu erwartenden Versiegelung, die bei den Baugebietsflächen und den Straßenverkehrsflächen gleichwertig ist, da zu den Straßenverkehrsflächen auch die unversiegelten Straßennebenflächen gehören. Die Baugebietsflächen nehmen insgesamt eine Fläche von 447.715 m² ein, die Straßenverkehrsflächen eine Fläche von 41.975 m². Die Maßnahmen wurden über die im Umweltbericht dargestellten Vergleichsflächen prozentual entsprechend dem Flächenanteil und damit der zu erwartenden Versiegelung zugeordnet.
Die innerhalb des Plangebiets zur Verfügung stehenden Flächen sind für die vollständige Kompensation der Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht ausreichend, so dass gem. BauGB § 1a Abs. 3 Maßnahmen außerhalb des Plangebiets notwendig werden.
Damit ist auch eine Voraussetzung zur Anwendung der städtischen Kostenerstattungssatzung nach § 135 c Baugesetzbuch erfüllt.

- Vergleich zur derzeit rechtsverbindlichen Satzung:

die Festsetzungen 4.1, 4.2., 4.3. wurden auf den aktuellen Stand angepasst,

5.2.13. Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmale

Abgrenzung der eingetragenen Bodendenkmale zur Übersicht:



Bestandteil des Gebietes ist das eingetragene Bodendenkmals (Nr. 8.074): „Siedlung Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter und Wüstung deutsches Mittelalter (Podegrim)“, und im vollen Umfang das Bodendenkmal Nr. 8.054: „Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit“. Von diesem Gebiet wurde bei der Bebauungsplanaufstellung 2000/ 2001 ein kleiner Teilbereich archäologisch freigelegt und dokumentiert.
In den anderen Flächen sind weitere Funde nicht auszuschließen, so dass gemäß § 9 Abs.1 des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - (BbgDSchG) für eine Baumaßnahme die Einholung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis erforderlich ist.
Die nachrichtliche Übernahme erfolgt textlich.

Denkmalfachbehörde

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, stellt als zuständige Denkmalfachbehörde das Benehmen zur Erteilung dieser denkmalrechtlichen Erlaubnis nur unter der Voraussetzung her, dass diese zum Schutz und zur Erhaltung des Bodendenkmals sowie zur Gewährleistung der Dokumentationspflicht (§§7 Abs. 3 und 4, 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG) für den von Zerstörung bedrohten Teil des Bodendenkmals mit Nebenbestimmungen verbunden wird.
Zu sichern ist, dass der Bauherr im öffentlichen Interesse insbesondere die wissenschaftliche Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde gewährleistet, indem er baubegleitend archäologische Untersuchungen durchführen lässt.
Weiterhin ist erforderlich, dass der Bauherr von der Erlaubnis erst Gebrauch machen darf, nachdem diese mit allen Nebenbestimmungen bestandskräftig geworden ist oder er schriftlich auf die Einlegung von Rechtsbehelfen verzichtet hat. Die Erdarbeiten dürfen nur unter Aufsicht und nach Maßgabe der zuständigen Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde durchgeführt werden. Mit der Durchführung der notwendigen archäologischen Dokumentation und Bergung ist nach Vorgabe der Denkmalfachbehörde eine archäologische Fachfirma zu beauftragen. Angeschnittene und über die zu bebauenden Flächen hinausreichende archäologische Befunde sind nach den Umständen des Einzelfalls auf Verlangen der Denkmalfachbehörde vollständig zu untersuchen und zu dokumentieren, soweit dies verhältnismäßig ist. Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
Die Denkmalfachbehörden bestimmen vor Ort Art und Umfang der jeweils vorzunehmenden archäologischen Maßnahmen. Die Bauausführenden sind über die Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis zu belehren.
Auch außerhalb des eingetragenen Bodendenkmales sind die Bestimmungen

des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes hinsichtlich neu auftretender Bodenfunde zu beachten.

5.2.14. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

7.1. Außerhalb des nachrichtlich übernommenen Bereiches für Bodendenkmale befinden sich ebenfalls mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten).
Begründung:
Auch außerhalb der festgesetzten Bodendenkmale werden Bodendenkmale vermutet. Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg ist entsprechend zu beachten.
7.2. *Zur Sicherung der Kompensation von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden auf der Grundlage der §§ 135 a-c BauGB über die in der Stadt Frankfurt (Oder) beschlossene „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 22. Juni 2004“ die Kosten für die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Baugebietsflächen umgelegt*.
Begründung:
Hinweis auf die geltende Satzung.

5.3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

5.3.1. Einleitung

Der Umweltbericht nach § 2 Abs(4) Baugesetzbuch beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.
Der Umweltbericht wird gem. Anlage zu Baugesetzbuch § 2 Abs 4 und § 2a gegliedert und für die relevanten Umweltauswirkungen des Bebauungsplans aufgestellt.

5.3.2. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

» Lage und Art des Vorhabens

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet im südlichen Teil der Lebuser Platte.
Historisch wurde die Fläche als Ackerfläche genutzt, gegenwärtig besteht für das Plangebiet Baurecht über einen vorhandenen Bebauungsplan als Bestandteil eines Güterverteilzentrums (GVZ), das außerdem noch aus den Teilflächen ETTC- Nord und KV- Terminal besteht.

» geplante baulich-technische Nutzungen

Der Standort „Frankfurter Tor“ soll als Bestandteil des GVZ erhalten bleiben, jedoch erfolgt mit der Änderung eine Neuordnung der Gewerbe und Verkehrsflächen und eine Plangebietsanpassung. Detaillierte Angaben sind in der Begründung des Bebauungsplans unter den Punkten 1., 2. und 5. enthalten.
Die Entwicklung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung.
Es werden analog der vorhandenen Planung Industrie- und Gewerbegebiete mit Abstandsklassen zum Schutz der angrenzenden Bebauung (Pagram) festgesetzt. Der Anteil Straßenverkehrsflächen wird zu Gunsten der Industrie- und Gewerbegebiete erheblich reduziert.
Das nicht auf den Grundstücken zu versickernde Niederschlagswasser soll in landschaftsgerecht neu zu schaffenden Rückhalteflächen teilweise versickert bzw. unter Berücksichtigung eines gedrosselten Abflusses über den Pagram-Graben zurück gehalten werden.
Das Plangebiet wird um 9.495 m² reduziert, in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene ehemals geplante Straßen entfallen und werden teilweise in Grünflächen umgewandelt.

» geplante Erschließung

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung werden gegenüber der rechtsverbindlichen keine Belange der äußeren Erschließung grund-

legend geändert, die Ostspange (Verbindung zum ETTC- Nordost) kann nach neueren Untersuchungen entfallen.
Für die innere Erschließung des Bebauungsplans wurde der Anteil an öffentlichen Straßen zu Gunsten von größeren und zusammenhängenden Industrie- und Gewerbegebietsflächen reduziert

» *Freiflächenkonzept*

Die Gesamtgeometrie der Bauflächen im Verhältnis zu den Gründflächen wird mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung nur sehr geringfügig berührt, alle bereits realisierten Kompensationspflanzungen können erhalten bleiben.
Zur besseren Realisierbarkeit und zur Schaffung wirksamerer Pflanzungen wurden die Festsetzungen in der Art geändert, dass nun die Bereiche für Anpflanzungen von Gehölzen konkret festgesetzt werden, im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden hier für die Grünflächen nur textlich Anteile festgesetzt.
Durch die Schaffung von zusammenhängenden Gehölzstrukturen kann die Verbundwirkung und damit der Wert für den Biotop- und Artenschutz wesentlich erhöht werden.
Durch geringfügig veränderte textliche Festsetzungen, Lückenschließungen bei vorhandenen Kompensationspflanzungen und durchgängige Gestaltung wirksamerer Gehölzflächen erhöht sich der Anteil an Pflanzflächen um 22.575 m² gegenüber dem bisherigen Plan.
Außerdem ist zur Aufwertung des Wasserhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes ein System von Rückhalteflächen für Niederschlagswasser geplant, das sich durch eine landschaftsgerechte Gestaltung harmonisch in das Landschaftsbild integriert. Damit können die nahezu dauerhaft trockengefallenen temporäre Wasserflächen (Berstepfuhl, Teich am Pagramgraben),welche derzeit durch einen schlechten Erhaltungszustand gekennzeichnet sind, wieder aktiviert und sinnvoll ergänzt werden.
Die Baugebietsflächen werden durch eine wirksame Umgrünung mit privaten und öffentlichen Grünflächen in das Landschaftsbild integriert, innerhalb des Industrie- und Gewerbegebietes wird das Grün eine untergeordnete Rolle spielen und sich auf eine Begrünung der nicht bebaubaren Flächen reduzieren. Hier werden lediglich konkrete Vorgaben zum Gehölzflächenanteil (5 v.H.) getroffen. Die öffentlichen Straßen werden mit straßenbegleitenden Baumpflanzungen betont.
Mit der Planung kann das Grünsystem, das die Autobahn im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) begleitet, konsequent fortgesetzt werden, womit auch die Verbundwirkung dieser Strukturen gefördert wird, es binden weitere übergeordnete Grünverbindungen an (Alte Nuhnenstraße, Bierweg).

5.3.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

5.3.3.1.Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

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

Tabelle: geplante Flächennutzungen

Code	Bezeichnung	Fläche	Prozent
NGI8	Industriegebiet mit GRZ 0,8	432.242 m²	52 %
NSPE	Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	95.707 m²	12 %
NPSP/N	Neupflanzung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	65.330 m²	8 %
ELI	Erhaltung Intensivacker	35.652 m²	4 %
EBLM	Erhaltung: Laubgebüsche frischer Standorte	28.349 m²	3 %
NOVS	Straßenneubau	26.970 m²	3 %

NPSP	Neuanlage: private Grünfläche	26.003 m²	3 %
NBLM	Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	22.667 m²	3 %
NPSÖ	Neuanlage: öffentliche Grünflächen	18.031 m²	2 %
NGE8	Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	15.370 m²	2 %
NBLMB	Neuanlage: Laubgebüsche mit Bäumen überschirmt	14.035 m²	2 %
NPVG	Neuanlage: Verkehrsgrün mit niedrigen Gehölzen	14.025 m²	2 %
NSPE/E	Erhaltung von Gehölzen: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.050 m²	1 %
NOVWT	Neubau: teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	7.753 m²	1 %
NOVZFR	Neuanlage: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	3.967 m²	0 %
NOVZL	Rad- und Landwirtschaftsweg, Asphaltfläche	3.160 m²	0 %
NGMR	Bankette und Muldenbereiche	2.527 m²	0 %
NPSP/E	Erhaltung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	1.663 m²	0 %
NFG	Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasseranlage	1.165 m²	0 %
NPSÖ/N	Neupflanzung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	1.052 m²	0 %
NPSÖ/E	Erhaltung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	837 m²	0 %
NOVSS	Neuanlage: Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag	124 m²	0 %
NOT	Neuanlage von Flächen für technische Anlagen (Stromversorgung)	102 m²	0 %
	Gesamtfläche	**825.781 m²**	

Damit erhöht sich er Anteil an Baugebietsflächen um ca. 7 % der Plangebietsfläche gegenüber dem alten Planungsstand (61.651 m²), wovon ca. 85 % der Baugebietsflächenerweiterung zu Lasten von Straßen und deren Nebenflächen (50.916 m²) und ca. 15 % zu Lasten von Grünflächen (10.735 m²) entfallen. Durch die Anpassung der textlichen Festsetzung für Gehölzflächen auf Baugebietsflächen wird der Anteil an Gehölzen gegenüber der Planung um 6.325 m² erhöht, wodurch die zusätzliche Inanspruchnahme von Grünflächen und die Reduzierung von Baumpflanzungen mit Ausgleichswirkung teilweise kompensiert werden kann. Weitere Angaben sind bei der Darstellung der Eingriffsregelung enthalten.

5.3.3.2. Kompensationsflächenbedarf inner- und außerhalb des Plangebietes

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe sind folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wirksam:

- Anlage begrünter Flächen der Baugebiete durch Oberbodenauftrag, Ansaat und Bepflanzung und damit Schaffung von urban geprägten Lebensräumen mit guter Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Anlage von öffentlichen und privaten Grünflächen mit festgesetzten naturnahen Pflanzungen
- Baumpflanzungen
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit integrierten Flächen für die naturnahe Niederschlagswasserrückhaltung.

Außerhalb des Plangebiets werden notwendig:

– 104 Baumpflanzung Carpinus betulus (bereits umgesetzt)
– 175 Stk. Obstbaumpflanzungen als Hochstämme,
– 1.800 m² Entsiegelungen,
– 350 m² Abriss von Hochbauten.

5.3.3.3. Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Eine detaillierte Beschreibung der Festsetzungen einschl. Erläuterungen der Festsetzungen ist in der Begründung des Bebauungsplans enthalten.

Mit dem Vorhaben sind folgende wesentliche zeichnerische Festsetzungen verbunden:

– Baugebiete (Industrie- und Gewerbegebiete) mit Abstandsklassen,
– Straßenverkehrsflächen,
– Leitungsrechte zur Sicherung der Erschließung der Flächen auf Baugebieten,
– öffentliche und private Grünflächen mit Festsetzungen von Pflanzbindungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
– Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Festsetzungen für Niederschlagswasserrückhaltung auf Teilflächen.

Weiterhin wird Folgendes textlich festgesetzt:

– Grundflächen-, Baumassenzahlen und Gebäudehöhen zur optimalen Einordnung der Gebäude und baulichen Anlagen in das Landschaftsbild,
– Abstandsklassen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die umliegenden Flächennutzungen insbesondere in den Ortsteilen Pagram, Lichtenberg und Markendorf-Siedlung,
– Angaben zur Ausleuchtung von Flächen zur Vermeidung von schädlichen Lichtemissionen,
– grünordnerische Festsetzungen zur Regelung von Anteilen zu bepflanzender Flächen und der Art der Bepflanzung in den Baugebieten, Straßenverkehrsflächen und Grünflächen
– Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets
– Zuordnungsfestsetzungen für die Zuordnung von Kompensationsmaßnahmen zu den Verursachern von Eingriffen.

5.3.3.4. Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und Fachpläne und deren Ziele

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg, Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz) und den Fachplänen (Landschaftsrahmenplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» Immissionsschutz / Gefahrstoffe

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben.
Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan (Abstandsklassen) wird ein klarer Rahmen für die zulässigen Immissionen auf einer niedrigen Stufe gesetzt.
Textliche Festsetzungen sichern die Minimierung von Lichtemissionen auf der

Basis der Licht-Leitlinie (MLUV Febr. 2007) und des BImSchG.

» Abfall / Abwasser

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

» naturschutzfachliche Belange

Die Fachgesetze für die naturschutzfachlichen Belange sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG).

Naturschutzfachlich werden folgende Ziele formuliert:

– Sicherung eines hohen Gehölzflächenanteils zur Schaffung von Verbundstrukturen und landschaftlichen Einordnung der Baugebiete in den Ortsrandbereich der Stadt Frankfurt (Oder),
– Schaffung von naturnah gestalteten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet,
– Vorgaben für die Begrünung innerhalb der Baugrundstücke mit Gehölzpflanzungen zur Optimierung des Landschaftsbildes und insbesondere des Standortklimas.

5.3.4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.3.4.1. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung werden durch das Vorhaben nicht berührt.

5.3.4.2. Zu erwartende Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Durch die geplanten Änderungen sind gegenüber dem genehmigten Planstand eine geringfügige Erhöhung des Anteils an Baugebieten zu erwarten (7 % der Plangebietsfläche), wovon wiederum 85 % dieser Fläche zu Lasten von bisher geplanten Straßenverkehrsflächen (Straßen und Straßennebenflächen) gehen. Es werden 10.735 m² mehr Grünflächen in Anspruch genommen, wobei durch textliche Festsetzungen in den Baugebieten der Anteil an Gehölzflächen um ca. 6.300 m² erhöht wird.
Durch Verringerung des Plangebiets um 9. 495 m² und entfallende Straßen (Ostspange) reduziert sich auf diesen Flächen der Eingriff.

Der Vergleich der erreichbaren Versiegelungsgrade über Vergleichsflächen weiter unten ergibt eine relevante Abweichung, so dass die Eingriffssituation ergänzend bearbeitet werden muss.

Die Schutzgüter werden nur zu den relevanten Änderungen betrachtet, da ansonsten die Vorgaben der rechtskräftigen Satzung nicht weiter verändert werden.

5.3.4.3. Schutzgut Boden

» Beschreibung der geplanten Änderungen

Topografie und Boden werden durch die Planänderung nicht erheblich verändert, die Versiegelungsbilanz (s. Zusammenstellung der Vergleichsfläche weiter unten) bleibt annähernd gleich. Eingriffs- und Kompensationsbilanz werden damit gegenüber dem genehmigten Planstand nicht verändert.

Die Topografie wird für die Anlage der Rückhalteflächen naturnah mit flachen Böschungen (Verhältnis 1 : 5 bis 1 : 6 gem. Geländemodellierung für Nieder-

schlagswasserrückhalteflächen) verändert, was jedoch dem Makrorelief der Region (Stauchmoräne) entspricht. Berstepfuhl und Teich am Pagramgraben sind hierfür die Beispiele, die sich gegenwärtig ähnlich präsentieren. Der im Plangebiet vorhandene Oberboden wird wieder verwendet, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

» Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Boden wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

– Verzicht auf Baustellenflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft
– flächensparende Lagerung von Boden und Baustoffen
– Sicherung, Wiederverwendung und sachgerechte Lagerung von Oberboden
– Trennung von Ober- und Unterboden
– Baumpflanzungen
– Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen in Aufwertung vorhandener Flächen
– Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren als Neuanlage in Aufwertung vorhandener Flächen

5.3.4.4. Schutzgut Wasser

» Beschreibung der geplanten Änderungen

Für das Schutzgut Wasserhaushalt ergeben sich mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung erhebliche Veränderungen.
Im genehmigten Planungsstand war die Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken festgesetzt, die Entwässerung der Straßenflächen sollte über gesonderte Anlagen erfolgen. Dies hätte aufgrund der ungünstigen Versickerungsverhältnisse des Plangebiets und den damit verbundenen großen Flächenverbräuchen zu meist technischen Anlagen der Niederschlagswasserrückhaltung dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken geführt. Neben einem hohen baulichen Aufwand, der wiederum mit zusätzlichen Eingriffen verbunden ist, können damit keine naturnahen Rückhaltungen gesichert werden, die neben dem Wasserhaushalt auch für die anderen Schutzgüter von Bedeutung sind.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung ist nun eine zentrale Rückhaltung und ein gedrosselter Abfluss über den Pagramgraben vorgesehen. Die Rückhalteflächen werden im Bereich von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als flache, naturnah gestaltete Rückhalteflächen modelliert, gem. den Untersuchungen zur Geländemodellierung für das Niederschlagswasser (GALAG, 2010) können 3 Bereiche in das vorhandene Gelände harmonisch eingeordnet werden. Die Dimensionierung basiert auf wassertechnischen Berechnungen (IGF, 2010), die für die Maßnahme durchgeführt wurden.
Bei vollem Einstau (ca. 15.000 m³ Niederschlagswasser) können sich damit 19.900 m² Rückstauflächen bilden, die für den Wasserhaushalt eine erheblich höhere Bedeutung als viele technische und dezentrale Anlagen auf den einzelnen Baugrundstücken.

Den Rückhalteflächen darf aus wasserrechtlichen Gründen nur gereinigtes Wasser zugeführt werden.

Durch die geplanten Änderungen wird die Situation für den Wasserhaushalt erheblich aufgewertet, weiterhin werden weitere Schutzgüter, wie der Biotop- und Artenschutz, das Standortklima und das Landschaftsbild und damit auch der Mensch positiv beeinflusst.

Die geplanten Änderungen tragen damit zu einer Minimierung der Eingriffe

gegenüber dem genehmigten Planstand bei.

» *Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen für das Schutzgut Wasser*

Für das Schutzgut Wasser wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

– Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer (Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
– Anlage von naturnahen Rückhaltungs- und Versickerungsflächen
– Baumpflanzungen
– Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen
– Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren.

5.3.4.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung werden die Belange des Standortklimas und der Lufthygiene gegenüber dem genehmigten Planstand nicht berührt.
Die geplanten Flächennutzungen und Verkehre werden sich bezüglich Standortklima und Lufthygiene nicht anders auswirken, als in der genehmigten Planfassung.
Durch die Erhöhung des Gehölzflächenanteils (um 22.575 m²) und die konkreteren Vorgaben durch konkrete zeichnerische und textliche Festsetzungen können Auswirkungen besser verringert bzw. vermieden werden. Auch die Anlage von größeren Rückhalteflächen für Niederschlagswasser wird sich positiv auf das Standortklima auswirken.

» *Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

– Baum- und Gehölzpflanzungen,
– Anlage von sonstigen Vegetationsflächen,

Anlage von naturnahen Rückhalteflächen für Niederschlagswasser.

5.3.4.6. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Flächenbilanz der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung weist keine signifikanten Änderungen des Anteils der Grünflächen und der unbefestigten Flächen auf.
Der Anteil an Gehölzflächen soll mit der Planung um 22.575 m² erhöht werden, was die Verbundwirkung und die Wirksamkeit der Pflanzungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wesentlich aufwertet.
Eine weitere Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Schaffung von naturnahen Rückhalteflächen für Niederschlagswasser erreicht, da hiermit landschaftstypische Biotoptypen und hochwertige Übergangsbereiche wieder entstehen können, die ursprünglich im Landschaftsraum vorhanden waren, der Berstepfuhl und ggf. auch der Teich am Pagramgraben können temporär wieder mit Wasser versorgt werden. Aufgrund der Schaffung dieses neuen Lebensraumes kann erwartet werden, dass Amphibien diesen Lebensraum auch besiedeln. Zum Schutz der Amphibien, die auch in die Baugebiete einwandern könnten, sollen entsprechende Schutzeinrichtungen (Amphibienleitwand) errichtet werden. Die ehemals geplanten Durchlässe sind aufgrund der Überplanung dieser Gebiete nicht mehr sinnvoll zu errichten, die Schutzanlagen sollen eine Leitung in neu geschaffene Lebensräume ermöglichen und Individuenverluste durch unabsichtliches Überfahren auf den Baugebietsflächen verhindern. Die Schutzanlagen sind nur bei Bedarf und dann auch nur an den im Rahmen der Untersuchung ermittelten Stellen zu errichten.

Trotz der geringen Flächenverluste für Grünflächen im Umfang von 10.735 m²

(ca. 1,2 % der Plangebietsfläche) kann die Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz mit den Maßnahmen der 2. Änderung erhöht werden.

Weiterhin wurden Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen, die sich auch geringfügig positiv auf den Artenschutz auswirken werden.

» Angaben zum speziellen Artenschutz

Im Plangebiet kommen als besonders geschützte Arten die einheimischen Vogelarten sowie Amphibien vor. Aktuelle Erfassungen zu weiterer Arten liegen unteranderem auch bei der unteren Naturschutzbehörde nicht vor.
Im genehmigten Planstand sind ebenfalls keine Hinweise enthalten, durch die Rückschlüsse auf Vorkommen streng geschützter Arten gezogen werden können.

» Schutzgebiete und gem. BbgNatSchG geschützte Bereiche im Plangebiet

Im Bereich des Plangebiets war ursprünglich durch Übernahme aus dem Landschaftsplan am Bierweg und an der Alten Nuhnenstraße eine gem. § 31 BbgNatSchG geschützte Allee vorhanden. Im Rahmen einer Standortbegehung wurde jedoch festgestellt, dass der vorhandene Baumbestand durch eine hohe Artenanzahl, sehr ungleichmäßiges Alter, sehr unterschiedliche Pflanzabstände, starken Unterwuchs mit Bäumen, keine klare Ausrichtung in der Reihe nicht die Kriterien einer Allee erfüllt.
Die Kartierung und die Darstellung im Plan wurden entsprechend korrigiert.
Weiterhin wurde im Rahmen einer Begehung festgestellt, dass nur noch der Berstepfuhl die Qualität eines gem. § 32 BbgNatSchG geschützten Biotops aufweist. Die Darstellungen im Bebauungsplan wurden entsprechend korrigiert.

» Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wirken sich folgende Maßnahmen positiv aus:

- Schaffung von Verbundflächen durch ausreichend dimensionierte Grünstrukturen, insbesondere lineare Gehölzbestände mit Breiten über 10 m,
- Schaffung einer hohen Standortvielfalt durch Schaffung unterschiedlicher Standortqualitäten, insbesondere durch die Anlage von temporär nassen Rückhalteflächen von Niederschlagswasser,
- Schutz von Bäumen, einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baubetrieb
- Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
- Verzicht auf nächtliche Baumaßnahmen in Lebensräumen nachtaktiver Tierarten
- Vermeidung von Lichtemissionen
- Baumpflanzungen
- Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen
- Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren
- Auf landwirtschaftlicher Nutzfläche die als solche erhalten bleiben soll wird ein Extesivierungsstreifen eingerichtet, sodass Lebensraum für Pflanzenarten gesichert wird, die sich an den Bearbeitungszyklen der Landwirtschaft angepasst haben.

5.3.4.7. Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung nicht erheblich berührt. Für die Bauflächen ergeben sich keine relevanten Änderungen.
Durch die verbesserten Vorgaben und die Erhöhung des Anteils für

Gehölzpflanzungen und die Einordnung von Rückhalteflächen für Niederschlagswasser werden klarere Vorgaben gemacht, die sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung wirksamere Grünbereich entlang der Autobahn stärkt die vorhandenen Strukturen entlang der Autobahn und wertet gleichzeitig das Landschaftsbild auf.

5.3.4.8. Schutzgut Mensch

Mit der Festlegung von Abstandsklassen und Festsetzungen zur Beleuchtung wird die Einhaltung von Grenzwerten für die umliegenden Nutzungen voraussichtlich gesichert. Außerdem liegen Untersuchungen für folgende fachliche Themen vor:

– Verkehrs- und Gewerbelärm,
– gewerbliche Emissionen.

Alle durchgeführten Untersuchungen sind in die Planung derart eingeflossen, dass die Grenzwerte an den entsprechenden Immissionsorten erreicht oder unterschritten werden.

Zum weiteren Schutz des Menschen und auch der anderen Schutzgüter werden außerdem Maßnahmen der Licht-Leitlinie des MLUV vom Februar 2007 festgesetzt, um schädigende Einflüsse durch Lichtemissionen zu vermeiden bzw. zu vermindern.

Weitere Belange für den Menschen werden mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung gegenüber dem genehmigten Planstand nicht berührt.

5.3.4.9. Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Mit der vorhandenen Erschließung des Standortes sind bereits erhebliche Investitionen getätigt worden, die als Sachgüter vorhanden sind. Diese Sachgüter wurden bei der Planung berücksichtigt und in die der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung weitgehend übernommen.

Kulturgüter werden analog dem vorhandenen Planstand berührt (ortsfestes Bodendenkmale „jungsteinzeitliche, bronzezeitlich und eisenzeitliche Siedlung und mittelalterliche Wüstung Podegrim“) und erfahren damit keine Änderung. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind in jedem Fall zu berücksichtigen.

5.3.4.10. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Für die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem genehmigten Planstand.

5.3.5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen, Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung wird basierend auf dem genehmigten Planstand nur für die aus der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung resultierenden Eingriffe durchgeführt, die Eingriffe des genehmigten Planstandstandes sind mit dem vorliegenden Grünordnungsplan kompensiert.

5.3.5.1. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Grundlage für die Bewertung der Änderungen bilden:

– die nachfolgende tabellarische Ermittlung der Neuversiegelung über Vergleichsflächen, aus der die Eingriffsintensität abgeleitet werden kann,
– die Ableitung von Flächenanteilen für Gehölzpflanzungen aus konkretisierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen,
– der Verlust an Grünflächen durch Änderungen der Baugebiete,
– der Verlust an kompensationswirksamen Baumpflanzungen an Straßen durch erhebliche Verkürzung der öffentlichen Straßen im Plangebiet,

– die Neuanlage von naturnah gestalteten Niederschlagswasser- Rückhalteflächen mit einem hohen Biotopwert und hoher Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt des Plangebiets und seiner näheren Umgebung.

5.3.5.2. Ermittlung der Umweltauswirkungen anhand von Vergleichswerten und beeinträchtigten Bereichen

Nachfolgend wird die Neuversiegelung im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustandes und des geplanten Zustandes ermittelt

Tabelle: Ermittlung der Neuversiegelung durch Vergleich Bestand und Planung

Bezeichnung	Fläche	Faktor	Vergleichsfläche
Bestand			
Laubgebüsche frischer Standorte	23.491 m²	1	23.491 m²
Laubgebüsche frischer Standorte, 20 % Bäume	62.432 m²	1	62.432 m²
Laubgebüsche frischer Standorte, mit Bäumen überschirmt	9.684 m²	1	9.684 m²
Alleen	5.326 m²	1	5.326 m²
Brückenbauwerk über die BAB 12	21 m²	0,2	4 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasseranlage	4.692 m²	0,5	2.346 m²
Gräben für Entwässerung	11.915 m²	0,8	9.532 m²
Grünlandbrachen frischer Standorte, artenreich (typische Grünlandarten)	71.142 m²	0,9	64.028 m²
Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	35.499 m²	0,2	7.100 m²
extensive Grünflächen	20.393 m²	1	20.393 m²
extensive Grünflächen mit 15 % Gehölzanteil	98.838 m²	1	98.838 m²
Industriegebiet mit GRZ 0,8	343.749 m²	0,2	68.750 m²
Bankette und Muldenbereiche	7.250 m²	0,7	5.075 m²
Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung	7.069 m²	1	7.069 m²
Gras- und Staudenfluren mit Gehölzanteil 30 %	1.756 m²	1	1.756 m²
gewässernahe Gehölzbestände	8.331 m²	1	8.331 m²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken	47.647 m²	0	0 m²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	23.964 m²	0	0 m²
Weg- oder Straßenrand mit Strauch- und Krautschicht	25.748 m²	0,8	20.598 m²
perennierende Kleingewässer (Sölle, Kolke, Pfuhle etc., <1ha)	3.054 m²	1	3.054 m²
Sondergebiet mit GRZ 0,8	6.713 m²	0,2	1.343 m²
Feldgehölze mittlerer Standorte	81 m²	1	81 m²
Laubgebüsche frischer Standorte	2.035 m²	1	2.035 m²
ruderale Wiesen	405 m²	0,9	365 m²
Staudenfluren (Säume) frischer, nährstoffreicher Standorte	2.334 m²	1	2.334 m²
Intensiväcker	825 m²	0,8	660 m²
Straßen	587 m²	0	0 m²
versiegelter Weg (Beton, Asphalt)	25 m²	0	0 m²

Weg- oder Straßenrand mit Strauch- und Krautschicht	775 m²	0,8	620 m²
Summe – genehmigter Planstand	**825.781 m²**		**425.245 m²**
Planung			
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	22.667 m²	1	22.667 m²
Neuanlage: Laubgebüsche mit Bäumen überschirmt	14.035 m²	1	14.035 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenwasseranlage	1.165 m²	0,5	583 m²
Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	15.370 m²	0,2	3.074 m²
Industriegebiet mit GRZ 0,8	432.242 m²	0,2	86.448 m²
Bankette und Muldenbereiche	2.527 m²	0,7	1.769 m²
Neuanlage von Flächen für technische Anlagen (Stromversorgung)	102 m²	0,5	51 m²
Straßenneubau	26.970 m²	0	0 m²
Neubau: teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	7.753 m²	0,3	2.326 m²
Neuanlage: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg	3.967 m²	0	0 m²
Rad- und Landwirtschaftsweg, Asphaltfläche	3.160 m²	0	0 m²
Neuanlage: private Grünfläche	26.003 m²	1	26.003 m²
Neuanlage: Verkehrsgrün mit niedrigen Gehölzen	14.025 m²	0,9	12.623 m²
Neuanlage: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	95.707 m²	1	95.707 m²
Erhaltung: Laubgebüsche frischer Standorte	28.349 m²	1	28.349 m²
Neuanlage: Straßen oder befahrbare Wege, verfestigter, verbauter Schotter- oder Kiesbelag	124 m²	0,3	37 m²
Neuanlage: öffentliche Grünflächen	18.031 m²	1	18.031 m²
Erhaltung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	1.663 m²	1	1.663 m²
Neupflanzung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	65.330 m²	1	65.330 m²
Erhaltung von Gehölzen: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.050 m²	1	9.050 m²
Erhaltung Intensivacker	35.652 m²	0,8	28.522 m²
Erhaltung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	837 m²	1	837 m²
Neupflanzung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	1.052 m²	1	1.052 m²
Summe	**825.781 m²**		**418.157 m²**
Differenz Neuversiegelung			**-7.088 m²**

Erläuterungen zur Tabelle:
Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für das Schutzgut Boden an, der am Standort mit der Flächennutzung erreicht wird. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Bo-

den) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden = Vollversiegelung), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden an.
Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität der Fläche.
Durch Differenzbildung kann dann aus dem Vorwert der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil der Neuversiegelung ermittelt werden. Diese Differenz wird für die Bemessung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen zu Grunde gelegt und stellt den theoretischen Anteil Vollversiegelung dar, teilversiegelte bzw. sonst in der Leistungsfähigkeit beeinträchtigte Flächen sind hiermit anteilig zum ermittelten Anteil berücksichtigt.

Die Vergleichsfläche ist um 7.088 m² kleiner als der gegenwärtige Planstand, was darauf hinweist, dass eine Neuversiegelung im Plangebiet zu erwarten ist.

Das Plangebiet verringert sich um 9.495 m², so dass sich der Eingriffsraum verkleinert. Bei der obigen Darstellung wurde für beide Planstände bereits das korrigierte Plangebiet verwendet. In den aus dem Plangebiet entfallenden Flächen sind u. a. auch Verkehrsflächen der Ostspange und randliche Korrekturen enthalten, die nicht eingriffsrelevant sind.

Weiterhin sind folgende Änderungen vorgesehen:

- signifikante Erhöhung des Gehölzflächenanteils zur Stärkung der Schutzgüter Biotop- und Artenschutz, Orts- und Landschaftsbild, Standortklima und Mensch durch konkret verortete und textlich verändert festgesetzte Gehölzpflanzungen im Umfang von 22.575 m², davon eine Erhöhung im Bereich der Baugebiete durch veränderte textliche Festsetzung um ca. 6.325 m²,
- Erhöhung des Anteils Baugebiete um ca. 6,16 ha (entspricht ca. 7 % der Plangebietsfläche) zu Lasten von Straßenverkehrsflächen im Umfang von ca. 5,1 ha und Grünflächen von ca. 1,07 ha,
- Neuanlage von zentralen Rückhalteflächen für Niederschlagswasser im Bereich von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit einer Wasserfläche bei voller Auslastung von ca. 19.900 m², Einstauvolumen ca. 15.000 m³ auf 3 zusätzlichen Teilflächen,
- Versorgung des Berstepfuhls mit Niederschlagswasser und damit Reaktivierung dieses Bereiches,
- Aufgrund der erheblichen Reduzierung des Anteils öffentlicher Straßenverkehrsflächen um ca. 5,1 ha reduziert sich auch der Anteil an ehemals geplanten straßenbegleitenden Baumpflanzungen von ursprünglich 1.000 Stk. im genehmigten Bebauungsplan auf 505 Stk. mit Planungsstand der 2. Änderung.

Der spezielle Artenschutz wird gem. den vorliegenden Unterlagen durch das Vorhaben nicht berührt.

5.3.5.3. Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

- Verzicht auf Baustellenflächen in Bereichen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, Beschränkung auf Flächen mit kurzen Regenerationszeiten oder einer geringen Natürlichkeit
- Einhaltung von Grenzwerten des BImSchG durch Einführung von Abstandsklassen,
- Vermeidung von Lichtemissionen durch verbindliche Anwendung der Licht-Leitlinie,
- Sicherung und sachgerechte Lagerung von Oberboden
- Trennung von Ober- und Unterboden

– Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer (Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, Schadstoffeinträgen, Beanspruchung von Uferbereichen)
– Maßnahmen zur zentralen Niederschlagsrückhaltung und -versickerung im Plangebiet in naturnah gestalteten Flächen
– Schutz von Bäumen, einschließlich der Wurzelbereiche, vor Beschädigungen durch den Baubetrieb
– Landschaftsgerechte Gestaltung und Einpassung von Bauwerken in die Umgebung
  • Baumpflanzungen
  • Anlage von naturnahen flächigen Gehölzpflanzungen
  • Anlage von naturnahen Gras- und Staudenfluren
  • Begrünung der Straßennebenflächen
– Maßnahmen des technischen Umweltschutzes,

Bewertung:
Die gewählten Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen dienen einer Aufwertung der bisher mit den Maßnahmen des genehmigten Planstandes erreichbaren Kompensation und haben daher neben der Vermeidungs- und Minderungswirkung meist auch eine Kompensationswirkung.

5.3.5.3. Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der Beeinträchtigungen der Schutzgüter.

Zuerst erfolgt die Ermittlung der mit dem Vorhaben geplanten Maßnahmen.

Tabelle: Ermittlung Gehölzpflanzungen aus Festsetzungen des Bebauungsplans

Bezeichnung	**Fläche**	**Anteil**	**Gesamtfläche**
rechtskräftiger Satzungsbeschluss			
Laubgebüsche frischer Standorte	23.491 m²	1	23.491 m²
Laubgebüsche frischer Standorte, 20 % Bäume	62.432 m²	1	62.432 m²
Laubgebüsche frischer Standorte, mit Bäumen überschirmt	9.684 m²	1	9.684 m²
Alleen	5.326 m²	1	5.326 m²
Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	35.499 m²	0,0416	1.477 m²
extensive Grünflächen mit 15 % Gehölzanteil	98.838 m²	0,15	14.826 m²
Industriegebiet mit GRZ 0,8	343.749 m²	0,0416	14.300 m²
Gras- und Staudenfluren mit Gehölzanteil 30 %	1.756 m²	0,3	527 m²
gewässernahe Gehölzbestände	8.331 m²	1	8.331 m²
Sondergebiet mit GRZ 0,8	6.713 m²	0,0416	279 m²
Feldgehölze mittlerer Standorte	81 m²	1	81 m²
Laubgebüsche frischer Standorte	2.035 m²	1	2.035 m²
Summe Bestand			*142.788 m²*
Ergebnisse der 2. Änderung			
Neuanlage: Laubgebüsche frischer Standorte	22.667 m²	1	22.667 m²
Neuanlage: Laubgebüsche mit Bäumen überschirmt	14.035 m²	1	14.035 m²

Gewerbegebiete mit GRZ 0,8	15.370 m²	0,05	769 m²
Industriegebiet mit GRZ 0,8	432.242 m²	0,05	21.612 m²
Erhaltung: Laubgebüsche frischer Standorte	28.349 m²	1	28.349 m²
Erhaltung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	1.663 m²	1	1.663 m²
Neupflanzung von Gehölzen im Bereich privater Grünflächen	65.330 m²	1	65.330 m²
Erhaltung von Gehölzen: Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	9.050 m²	1	9.050 m²
Erhaltung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	837 m²	1	837 m²
Neupflanzung von Gehölzen im Bereich öffentlicher Grünflächen	1.052 m²	1	1.052 m²
Summe Planung			*165.364 m²*
Differenz Gehölzflächenanteil			**22.575 m²**

Anschließend werden die möglichen Maßnahmen mit den Kompensationswirkungen gem. HVE zusammengestellt und mit der Vergleichsfläche aus der Neuversiegelung verglichen:

Tabelle: Ermittlung Kompensationsmaßnahmen aus Neuversiegelung gem. HVE

Art der Maßnahme	**Menge**	**Faktor**	**Vergleichsfläche**
Eingriffe			
auszugleichende Vergleichsfläche lt. Ermittlung Neuversiegelung unter Berückischtigung der Vorwerte			-7.088 m²
Äquivalent aus entfallenden Straßenbäumen	24.150 m²	-1	-24.150 m²
			-31.238 m²
mögliche Kompensationsmaßnahmen			
Flächenentsiegelung	1.800 m²	1	1.800 m²
Hochbauabriss im Außenbereich	350 m²	0,5	700 m²
Entsiegelung gesamt			2.500 m²
flächige Gehölzpflanzung (mind. 100 m²)	22.575 m²	2	11.288 m²
Umwandlung Acker in Extensivgrünland	0 m²	2	0 m²
Umwandlung Intensiv- in Extensivgrünland	0 m²	3	0 m²
Anlage Ackerrandstreifen mind. 15 m breit	0 m²	3	0 m²
Wiedervernässung Niedermoorböden	0 m²	1,5	0 m²
Summe Maßnahmen HVE			11.288 m²
sonstige Maßnahmen			
Einzelbaumpflanzung	0 Stk	50	0 m²

Obstbaumpflanzungen	175 Stk	30	5.250 m²
Pflege artenreicher Grünlandflächen	16.300 m²	3	5.433 m²
ökologischer Waldumbau, Anlage Waldmantel	0 m²	3	0 m²
Anlage Regenrückhalteflächen	19.900 m²	3	6.633 m²
Summe sonstige Maßnahmen			17.317 m²
auszugleichende Vergleichsfläche			-31.238 m²
Summe Maßnahmen-Vergleichsfläche			31.104 m²
Differenz			-134 m²

» Erläuterungen zur Tabelle

– 483 Straßenbäume können nicht mehr gepflanzt werden
– 483 Bäume x 50 m² (Faktor nach HVE) = 24.150 m² versiegelte Fläche
– im Plangebiet werden 22.575 m² mehr Gehölzpflanzungen festgesetzt, als im vorhandenen Bebauungsplan
– gem. Voruntersuchung wird eine Fläche von 19.900 m² für Regenrückhalteflächen benötigt, wenn alle Bauflächen an das Entwässerungssystem angeschlossen sind

Die geringe Differenz zeigt, dass die Eingriffe mit den gewählten Maßnahmen ausgleichbar sind. Es sind damit keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Alle in der Tabelle dargestellten Maßnahmen dienen dem Ausgleich und Ersatz der Eingriffe, die durch das Vorhaben zu erwarten sind. Es werden Flächen außerhalb des Plangebiets für die Herstellung der vollen Kompensation benötigt.

Außerhalb des Plangebiets stehen auf kommunalen und privaten Flächen folgende Maßnahmen zur Realisierung:

Maßnahmen außerhalb des Plangebiets	**Menge**
Entsiegelung Flur 118, Flst. 283,284	1.800 m²
Hochbauabriss Flur 118, Flst. 283,284	350 m²
Obstbaumpflanzung Flur 117, Flst. 229	75 Stk.
Obstbaumpflanzung Flur 95, Flst. 91	60 Stk.
Obstbaumpflanzung Flur 107, Flst. 528/1, 530/1, 530/3, 806, 807	40 Stk.
Obstbaumpflanzung gesamt	175 Stk.
Grünlandpflege Flur 117, Flst. 229	8.700 m²
Grünlandpflege Flur 95, Flst. 91	7.600 m²
Grünlandpflege gesamt	16.300 m²

» abschließende Einschätzung der erreichbaren Kompensation

Mit allen dargestellten Maßnahmen können die zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kompensiert werden.

5.3.6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.3.6.1. Standortalternativen und Begründung der getroffenen Auswahl im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Aufgrund der in den Baugebieten des Bebauungsplans und auf den bisher festgesetzten Kompensationsflächen bereits begonnenen Umsetzung des Bebauungsplans ist die Betrachtung von Standortalternativen nicht sinnvoll möglich. Die Änderungen beziehen sich insbesondere auf die Herstellung besserer Vermarktungschancen der bisher vorhandenen Investitionen.

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

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung soll das Nutzungskonzept als Bestandteil des GVZ Frankfurt (Oder) an einer der wichtigsten europäischen Handelsachsen gestärkt werden. Für die bisher möglichen Umweltauswirkungen wurden bereits umfangreiche Kompensationsmaßnahmen und ein hoher Erschließungsaufwand realisiert, so dass eine im Störgrad gleichartige Nutzung auf der Fläche weiterhin möglich bleiben soll.
Da mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung keine zusätzlichen nachteiligen Umweltauswirkungen zulässig sind, ist die Umsetzung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung am Standort auch bezüglich der Umweltauswirkungen optimal.

5.3.7. Zusätzliche Angaben

5.3.7.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung basiert auf dem genehmigten Planstand und den zusätzlich benannten Unterlagen (Untersuchungen zu Verkehrs- und Gewerbelärm, gewerbliche Emissionen, Lichtimmissionen, Verkehrsplanungen und Planungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Plangebiets).
Durch die veränderten Festsetzungen des Plans ergeben sich lediglich naturschutzfachliche Änderungen, die auf der Grundlage des allgemeinen Wissensstandes bearbeitet werden konnten.

Datengrundlage bildeten allgemein verfügbare Informationen (vorhandenes Kartenmaterial, vorliegende Gutachten, Aussagen der Grünordnungsplanung), aus denen hinreichend genau die zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen auf der Basis des allgemeinen Kenntnisstandes bestimmt werden können.

5.3.7.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach dem Baugesetzbuch sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, zu überwachen (§ 4c BauGB). Ziel dieser Überwachung ist die frühzeitige Ermittlung insbesondere unvorhergesehener Auswirkungen und ggf. das Ergreifen von Abhilfemaßnahmen.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschig fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitoring von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Fachbehörden sind dabei nach § 4 (3) BauGB verpflichtet, die Gemeinde über ihnen vorliegende Informationen über erhebliche Umweltauswirkungen eines Bebauungsplanes zu unterrichten.

Monitoringkonzept

- **die erheblichen Umweltauswirkungen**

Nach der Prognose des Umweltberichtes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

- **die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen**

Für einzelne Prognosen des Umweltberichts besteht hinsichtlich der Umweltauswirkungen aufgrund der Datengrundlagen und der nicht kalkulierbaren Entwicklung im Plangebiet eine gewisse Prognoseunsicherheit. Um hier erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln werden folgende Überwachungsmaßnahmen vorgesehen:

- Gewerbebedingter Lärm / Lichtemissionen
  Bei einer Belegung von 50%, 75% und 100% des Gewerbegebiets ist über vorhandene Daten zu prüfen, ob die Grenze der zumutbare Belastungen für die anliegende Bewohner erreicht werden oder bereits überschritten sind. Hierfür sind Daten heranzuziehen die im Rahmen der Genehmigungsplanung von Einzelvorhaben im Gewerbegebiet erhoben wurden (z. B. BImSch-Verfahren). Ist zu erkennen, dass vor einer vollständigen Belegung des Gewerbestandorts Belastungen die zumutbaren Schwellenwerte überschreiten sind planerische Gegenmaßnahmen einzuleiten.

- Verkehrslärm
- Nach dem Bau der des Straßenanschlusses Polnische Straße / Turmstraße ist im Jährlichen Turnus bei den zuständigen Ämtern abzufragen, ob Beschwerden zum Verkehrslärm auftreten, die im direkten Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehen. Ein Zusammenhang besteht wenn der Verkehrslärm vom Quell- und Zielverkehr des Industrie/Gewerbegebiets verursacht wird. Nach einer 100 % Belegungen des Gewerbe/Industriegebiets kann die Monitoringmaßnahme eingestellt werden da dann von keiner Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs mehr auszugehen ist.Regenwasserbewirtschaftung
  Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des Regenrückhaltesystems in dem auch das geschützte Biotop Berstepfuhl und der Teich am Pagramgraben integriert ist, muss geprüft werden welche Wirkung die Einleitung des Regenwassers auf den Erhaltungszustand der Gewässer hat. Hierbei sind die Daten der regelmäßig stattfindenden Gewässerschauen der unteren Wasserbehörde heranzuziehen. Die Überprüfung ist für einen Zeitraum von 5 Jahren 1 x jährlich vorzunehmen.

- Artenschutz
  Im Bereich der Regenrückhalteanlagen wird von einer erheblichen Aufwertung der Lebensraumqualitäten für Amphiben ausgegangen. Bei einer entsprechenden Besiedlung des Bereichs durch geschützte Arten müssen Schutzmaßnahmen eingeleitet werden. Um diese effektiv und fachgerecht zu gestalten sind 3 Jahre nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlage jährlich Bestandsermittlung durch verhören durchzuführen. Weiterhin sind im selben Zeitraum die Wanderbewegung von Amphibien im Plangebiet zu dokumentieren.

Sonstige nachteilige unvorhergesehen Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen, die sich zwischen den angegebenen Prüfintervallen der Umweltüberwachung ergeben, welche nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können nicht systematisch und flächendeckend permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Frankfurt (Oder) ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

- **<u>die Kompensationsmaßnahmen</u>**

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist für die Bewertung der Erheblichkeitsschwelle von Umweltauswirkungen äußerst wichtig. Bei einer Unterlassung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen liegen erhebliche Umweltauswirkungen vor. Um dies zu vermeiden ist eine Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sicher zu stellen. Die Kompensationsmaßnahmen aus der Inanspruchnahme von Flächen werden wie folgt überwacht bzw. sicher gestellt:

– ein großer Teil der Kompensationsmaßnahmen soll auf den Grünflächen im Plangebiet erfolgen (Neuanlage der Flächen), die Sicherung der Maßnahmen soll über die Zuordnungsfestsetzungen und die Kostenerstattungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert werden,

– die anderen Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der Bauleitplanung dimensioniert und auf der Ebene der Baugenehmigung umgesetzt, durch die Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren und die Verankerung der landschaftspflegerischen Maßnahmen als Auflage in der Baugenehmigung ist die Durchführung und Überwachung der Maßnahme gesichert,

5.3.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

5.3.8.1. allgemeine Beschreibung der Bestandssituation und der daraus folgenden Umweltauswirkungen

Basis für die Bewertung der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung ist der genehmigte Planstand für das Vorhabengebiet. Nur die beabsichtigten Änderungen werden bewertet.

Folgende Änderungen sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes als 2. Änderung innerhalb des reduzierten Plangebiets vorgesehen:

– Vergrößerung der Baugebietsflächen um 6,16 ha,
– Reduzierung öffentlicher Straßenverkehrsflächen um 5,1 ha,
– Reduzierung Grünflächen um 1.07 ha,
– Erhöhung des Gehölzflächenanteils im Plangebiet um 2,26 ha,
– Rückhaltung, gedrosselter Abfluss und Versickerung von Niederschlagswasser auf zentralen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einem Umfang von 15.000 m³ auf einer Einstaufläche von ca. 1,99 ha und ca. 1.000 m³ im Bereich des Berstepfuhls,
– Abstandsklassen zum Schutz vor Immissionen,
– Reduzierung straßenbegleitender Baumbestand (aufgrund Reduzierung der Verkehrsflächen) um 483 Bäume.

Tabelle: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	**Leistungsfähigkeit [1)] im Bestand**	**Leistungsfähigkeit nach Realisierung des Vorhabens**	**Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Kompensationsbedarf**
Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	mittel	mittel	**keine**, geringe Aufwertung durch Aufwertung Landschaftsbild
biologische Vielfalt, Fauna und Flora	gering	gering	**keine,** geringe Aufwertung durch Verbesserung Verbundwirkung und Erhöhung Biotopvielfalt
- Baumbestand	hoch	mittel	**Kompensationsbedarf** , Ermittlung nach HVE, da Baumbestand als Kompensation für Flächenversiegelung dient (Verrechnung mit anderen daher möglich)
Boden	gering	gering	**keine**, geringe Aufwertung durch Erhöhung des Anteils von Flächen mit einer ungestörten naturnahen Vegetationsdecke (Gehölzpflanzungen, Rückhalteflächen)
Wasserhaushalt	gering	mittel	**Aufwertung** durch naturnahe Niederschlagsrück-

			haltung
Standortklima	mittel	mittel	**keine**
Luftqualität	mittel	mittel	**keine**
Orts- und Landschaftsbild	gering	hoch	**keine**, Aufwertung durch konkret festgesetzte Gehölzstrukturen und naturnahe Rückhalteflächen für Niederschlagswasser
Kultur- und Sachgüter	sehr gering	sehr gering	**keine**
Wechselwirkungen	gering	gering	**keine**

1) - die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird in 5 Stufen verbal eingeschätzt: sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering

5.3.8.2. Gegenüberstellung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und geplanter umweltrelevanter Maßnahmen

In der Gegenüberstellung werden nur die Änderungen zum genehmigten Planstand betrachtet:

- Erhöhung Anteil Baugebietsflächen <-> Reduzierung öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Reduzierung Grünflächen (nur Gras- und Staudenfluren durch Arrondierungen der Baugebiete) durch Erhöhung Baugebietsflächen <-> wesentliche Erhöhung des Gehölzflächenanteils im Bereich der festgesetzten Grünflächen und im sonstigen Plangebiet,
- Reduzierung Anteil Bäume im Plangebiet (Kompensation für Versiegelung) durch Verkürzung Straßenverkehrsflächen <-> Erhöhung Gehölzflächenteil,
- Reduzierung Anteil Bäume im Plangebiet (Kompensation für Versiegelung) durch Verkürzung Straßenverkehrsflächen <-> naturnahe Regenwasserrückhaltung in Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit hohem Wert für alle Schutzgüter,
- Reduzierung Anteil Bäume im Plangebiet (Kompensation für Versiegelung) durch Verkürzung Straßenverkehrsflächen <-> Entsiegelung und Abriss von Hochbauten außerhalb des Plangebiets
- Reduzierung Anteil Bäume im Plangebiet (Kompensation für Versiegelung) durch Verkürzung Straßenverkehrsflächen <-> Obstbaumpflanzungen und Grünlandpflege außerhalb des Plangebiets

5.3.8.3. Beschreibung verbleibender erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Folgende erheblich nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung der Maßnahme und sollen mit den genannten Maßnahmen kompensiert werden:
Innerhalb des Plangebiets kann die Neuversiegelung nicht vollständig kompensiert werden, was u. a. mit der Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen zusammen hängt. Aus diesem Grund werden Flächen außerhalb des Plangebiets für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen:

- Flächenentsiegelung und Hochbauabriss,
- Obstbaumpflanzungen und Grünlandpflege.

Mit diesen Kompensationsmaßnahmen kann die vollständige Kompensation erreicht werden, so dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

6. Beteiligungen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.
Der Entwurfsbeschluss wurde am 04.11.2010 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst.

6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Baugesetzbuch

Die frühzeitige Beteiligung fand als Bürgerversammlung für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligungen am 10.02.2009 statt.
Der Entwurf wurde am 23.11.2010 im Ortsteil Lichtenberg vorgestellt.
Weiterhin lag der Entwurf vom 16.12.2010 bis einschließlich 17.01.2011 sowie mit definierten geringfügigen Änderungen vom 24.03.2011 bis einschließlich 08.04.2011 öffentlich aus.

6.2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öff. Belange gemäß §4 Baugesetzbuch

Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2008/ 30.11.2010 zur Stellungnahme aufgefordert.
Die Betroffenenbeteiligung erfolgte am 17.03.2011.

6.3. Abwägungstabellen

6.3.1. wesentliche abwägungserhebliche Belange

Öffentliche Belange Bezug §1 Abs.6 BauGB	Erläuterung
a) §1 Abs.6 Nr.1 BauGB Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und damit auch Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nach Bundesimmissionsschutzgesetz	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 die dem Wohnen dienenden Gebiete sind durch entsprechende Regelungen so weit wie möglich zu vermeiden.
b) §1 Abs.6 Nr.7.c BauGB Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege und damit: umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.	Die umweltrelevanten Belange sind im Rahmen der Planung zu beachten. Dabei beziehen sich die umweltrelevanten Auswirkungen auf die entsprechenden Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt.
c) §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. Gerade bei Planungen in gewerblichen Bestandsgebieten ist die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter Berücksichtigung städtebaulicher Rahmenbedingungen vorrangiges Ziel der Planung.
d) §1 Abs. 6 Nr. d und e BauGB die Belange des Post- und Telekommunikationswesens und der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser	Die Belange beruhen auf den wirtschaftlichen Interessen der Versorgungsunternehmen, ihre im Bestand vorhandenen Leitungen wirtschaftlich im Rahmen ihres Versorgungsauftrages nutzen zu können.
e) §1 Abs.6 Nr.9 BauGB Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	In diesem Falle liegt der Schwerpunkt auf der Vermeidung des zunehmenden gewerblichen Verkehrs und der Berücksichtigung der anliegende Wohngebiete.

Private Belange	Erläuterung
f)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.
g) Nachbarschutz, Erhalt 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.
h) Rücksichtnahmegebot	In gewachsenen Gebieten, in denen unverträgliche Nutzungen dicht beieinander liegen, ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von besonderer Bedeutung, da von jeder Seite Einschränkungen in einem bestimmten Umfang erforderlich sind. Ein Ziel des Bebauungsplanes war es, durch entsprechende Festsetzungen den Rahmen für diese Verträglichkeit zu bestimmen.

6.3.2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
1.	Amt Brieskow - Finkenheerd				
2.	Landesamt für Arbeitsschutz, Regionalbereich Ost, Dienststelle Frankfurt (Oder), 13.01.2009	keine Äußerung	**---**	**---**	**nein**
3.	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Regionalstelle Fürstenwalde				
4.	Amt Lebus				
5.	Amt Odervorland, 22.12.2008	keine Einwände	**---**	**---**	**nein**
6.	Amt Schlaubetal				

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
7.	Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn, 28.01.2009	Für die folgenden Jahre bestehen keine weiteren Ausbauabsichten am Autobahnabschnitt im Bereich des Plangebietes.	**---**	**---**	
		- Bei der Planung von Vorhaben in Autobahnnähe sind die Festlegungen des FStrG (Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007, BGBl. I S. 1206) zu berücksichtigen.	**---**	**---**	
		- die dauerhafte Aufrechterhaltung des Provisoriums der direkten Autobahnzufahrt kann als nicht gesichert angesehen werden; Planungen und Untersuchungen zur verkehrlichen Erschließung des „ETTC Frankfurter Tor – Süd“ sind deshalb allein auf die AS Frankfurt (Oder) – West auszurichten	Direkte Autobahnanbindung war bereits kein Bestandteil der rechtsverbindlichen Planung	**---**	
		- Bezüglich der Verkehrserschließung des Plangebietes in Verbindung mit dem nördlich der A 12 gelegenen Gewerbegebiet „ETTC Frankfurter Tor - Nordost“ ist zu erwähnen, dass für den Bau eines neuen Brückenbauwerkes über die A 12 derzeit keine Planung erfolgt	Ostspange samt Zu- und Überführung über die Autobahn ist nicht mehr Bestandteil der Planung	**---**	
		- Für die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen ist durch textliche Festsetzung sicherzustellen, dass von den künftigen Betriebsstätten keine Emissionen ausgehen dürfen, welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der A 12 gefährden	Es wurde bereits in der derzeit rechtsverbindlichen Planung eine Gliederung des Geltungsbereiches vorgenommen, so grenzen direkt an die Autobahn Grünflächen. Somit ist einer Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs angemessen entgegengewirkt.	**nein**	
		- Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der A 12 ansprechen sollen, sind im Sinne des § 9 FStrG und im Interesse der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen, eine blendfreie Gestaltung zur BAB hin vorausgesetzt, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Zudem ist die Errichtung von Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn ansprechen sollen oder dazu geeignet sind, nur unmittelbar an der Stätte der Leistung in begrenztem gestalterischem Umfang (Firmenname,	Hinweis auf die Möglichkeiten des FStrG ist hiermit Bestandteil der Bebauungsplanbegründung.	**---**	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		Firmenlogo) zustimmungsfähig. Dieser Sachverhalt ist in geeigneter Weise in die Festlegungen des Bebauungsplanes aufzunehmen			
	14.01.2011	- Stellungnahme vom 28.01.2009 bleibt weiterhin gültig - Niederlassung Ost, Hauptsitz Frankfurt (Oder) in das Planverfahren einbeziehen	siehe oben und laufende Nummer 20 dieser Tabelle	**nein**	**nein**
8.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Denkmalpflege, 26.01.2009	keine denkmalpflegerischen Bedenken	**---**	**---**	
	20.12.2010	keine denkmalpflegerischen Bedenken	**---**	**---**	**nein**
9.	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, 07.01.2009	Der Geltungsbereich liegt im Bereich des ortsfesten Bodendenkmales „jungsteinzeitliche, bronzezeitlich und eisenzeitliche Siedlung und mittelalterliche Wüstung Podegrim“. Inanspruchnahmen führen zur Veränderung/ Teilzerstörung. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, stellt als zuständige Denkmalfachbehörde für das Schutzgut Bodendenkmale das Benehmen zur Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis unter der Voraussetzung her, dass diese zum Schutz und zur Erhaltung des Bodendenkmales sowie zur Gewährleistung der Dokumentationspflicht für den von Zerstörung bedrohten Teil des Bodendenkmales mit Nebenbestimmungen verbunden wird und alle in der Anlage aufgeführten Nebenbestimmungen (Bedingungen, Auflagen, Widerrufsvorbehalte und Hinweise) in den Erlaubnisbescheid/Baugenehmigungsbescheid aufgenommen werden.	Somit ist die Einbeziehung des Bodendenkmalbereiches in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen überbaubarer Flächen grundsätzlich zulässig, sofern die Einhaltung der Bestimmungen der Denkmalschutzgesetze sichergestellt wird. Die vorgeschlagenen Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.	**---**	
	07.12.2010	Stellungnahme siehe vor ist weiterhin gültig	---	**---**	**nein**
10.	Deutsche Telekom AG, 16.12.2008	Hinweise zur Bauausführung		**nein**	
	06.01.2011	Hinweise zur Bauausführung - in Straßen und Gehwegen 0,5m Leitungstrasse für Telekommunikationslinien der Telekom vorsehen - Baumpflanzungen entsprechend „Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“	Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung/ Bauausführung zu beachten	**nein**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		- für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit anderen Leitungsträgern Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten rechtzeitig, mindestens vier Monate vor Baubeginn, schriftlich anzeigen - neue Telekommunikationslinien zur Versorgung des Ergänzungsgebietes erforderlich	-das Bebauungsplangebiet wurde mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes nicht erweitert		
11.	E.DIS Aktiengesellschaft	Zum 01.01.2008 hat die E.ON.edis.AG die Betriebsführung des Stromversorgungsnetzes der Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft mbH übernommen. Als Dienstleister für die Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft mbH führen wir die Korrespondenz im Namen und im Auftrag dieser Gesellschaft.	---	**---**	**nein**
12.	Handelsverband Berlin-Brandenburg, 02.01.2009	Spezifizierung der Nachfrage großflächiger Industrieansiedlungen erwünscht	Angebotsplanung; Spezifizierung derzeit nicht möglich	**---**	**nein**
13.	EWE AG				
14.	FWA mbH 12.01.2009	- Prüfung eventuellen Rückbaues von Leitungen für die Zusammenlegung von Grundstücken im Einzelnen erforderlich. - Durch die Veränderung der Flächen, welche bebaut und versiegelt werden ergibt sich die Notwendigkeit der Neuberechnung der Regenwasseranlagen unter Beachtung der neuen Berechnungsrichtlinien. Diese bilden dann die Grundlage für Festlegungen zur Regenwasserableitung von den einzelnen Grundstücken. - Neuansiedlungen, deren Bedarfswerte über den Bemessungswerten, für die das ETTC konzipiert wurde, liegen, erfordern besondere Maßnahmen. Diese sind bereits während der Vorgespräche abzuklären.	Konzeptionelle Betrachtung ist erfolgt --- ---	**nein** **---** **---**	
	03.01.2011	- vorhandene Leitungen und Schmutzwasserpumpwerk wurden für Gewerbeansiedlungen bemessen und sind damit in ihren Kapazitäten begrenzt - grundsätzlich wurden die zur Verfügung stehenden Kapazitäten auch durch zwischenzeitlich vorgesehene FS-Erweiterung eingeschränkt - Angaben zu den Medien im ETTC Süd liegen durch eine an Hand von Orientierungswerten durch das Amt für Tief-, Straßenbau und	- Die (derzeit) freien und durch die FWA angegebenen Kapazitäten wurden Bestandteil der Begründung. dieser Bebauungsplanänderung - Es wurde eine Überprüfung der zu verbringenden Mengen an Regenwas-	**nein** **---**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		Grünflächen durchgeführte versorgungstechnische Untersuchung seit Dezember 2010 vor. Die Untersuchungen für Regenwasser sind noch nicht abgeschlossen. - in Abhängigkeit von zu benennenden Bedarfszahlen sind für weitere Ansiedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Sicherung von Trink-, Betriebs-, Schmutz- sowie Betriebsabwasserver- und –entsorgung nicht unerhebliche Investitionen erforderlich - Vorlaufzeiten von bis zu zwei Jahren können für die Umsetzung der erforderlichen Investitionsmaßnahmen zu berücksichtigen sein - Die Finanzierung dieser erforderlichen Maßnahmen und die Grundstücksfragen für die erforderlichen Baumaßnahmen sind noch unklar - Dieser grundsätzliche Sachverhalt muss in den Bebauungsplänen berücksichtigt werden.	ser vorgenommen. Es wurde eine Neubemessung der Rückhalteanlagen durchgeführt. Die Unterlagen sind Bestandteil und Grundlage der grünordnerischen Festsetzungen		
		Zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes: - Klärung, ob Sicherung der vorhandenen Leitungen in der Lettischen Straße erforderlich wird - Sicherung einer Medientrasse für optionale Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen parallel zur Autobahn (Nutzbarkeit der gesicherten oberirdischen Hauptversorgungsleitung auch für unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen?) • Zugänglichkeit für alle wasserwirtschaftlichen Anlagen sichern, die durch die FWA betrieben werden sollen • Vermeidung von Verlauf über Privatgrundstücke, sonst grundbuchliche Sicherung • Geländeregulierungen im Bereich von Leitungssystemen nur ohne Gefährdung der Ver- und Entsorgung (vorher Abstimmungen mit Betreiber erforderlich) • Anpassen der Leitungsrechte im Bereich Pumpwerk und Lettische Straße, Zugänglichkeit Pumpwerk sicherstellen • Nördlich Schmutzwasserpumpwerk bis zur A 12 (Sicherung der ADL, Steuerkabel, Trink- und Löschwasserleitung erforderlich(Aussparen des Bereiches aus der geplanten Flächenversickerung); Zugänglichkeit Schieber in der Nähe der A 12	- Die entsprechenden Bedarfszahlen liegen derzeit nicht vor. Wie in der frühen Beteiligung vorgeschlagen sind diese bereits im Rahmen von Vorgesprächen zu klären und ggfs. erforderliche Maßnahmen einzuleiten. Eine Berücksichtigung dieser bis zur endgültigen Vermarktung nicht lösbaren Situation ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Die grundsätzliche Erschließung des Gebietes ist gesichert.	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		gewährleisten im Bestand vorhandene Regenwasserversickerungsanlagen in der Estnischen Straße sind außerhalb des nun festgesetzten Straßenbereiches eingeordnet, sofern Versickerungsanlagen weiter erhalten werden sollen, muss der öffentliche Bereich diese Anlagen einschließen (Baugrenzenverschiebung erforderlich) • vorhandene Schmutzwasserdruckleitung DN 100 von Lichtenberg kommend ist nicht im Plan enthalten und muss beachtet werden – Einordnung im öffentlichen Bauraum erforderlich, ggfs. grundbuchliche Sicherung; bei Baumpflanzungen beachten • grundbuchrechtlich bereits gesicherte Trinkwasserleitung DN 150 parallel der Turmstraße bei der Anlage der öffentlichen Straße beachten.	Ein grundsätzliches Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist die Schaffung zusammenhängender Industrieflächen. Im Rahmen dieser kann ein Rückbau auch bereits vorhandener Anlagen erforderlich werden. Dies ist Bestandteil der Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan und der Kostenschätzung zur Vorbereitung dieser möglichen Baufeldfreimachung. Eine Berücksichtigung auch der vorhandenen Leitungen bzw. der Kosten für die Leitungsumverlegung ist im Rahmen der Vermarktung erforderlich. Planungsrechtlich wird im Bereich der freizumachenden Baufelder kein Leitungsrecht vorgesehen, da von einer Baufeldfreimachung ausgegangen wird. Vorhandene Leitungen im Bereich geplanter Versickerungs- und Rückhalteanlagen sind im Rahmen der erforderlichen Ausführungsplanungen zu berücksichtigen. Ein Entfall der entlang der geplanten Estnischen Straße im Bestand vorhandenen Versickerungsanlagen ist ebenso möglich und zu beachten. Die vorhandene Schmutzwasserleitung	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			liegt im Bereich der Nordstraße. Sie ist mit weiteren Planungen (im Rahmen entsprechender Ausführungsplanungen)zu beachten. Die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich der Turmstraße ist mit weiteren Planungen (im Rahmen entsprechender Ausführungsplanungen) zu beachten.		
15.	Bundespolizei, Abteilung Grenzschutz				
16.	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) 04.01.2010	keine Einwände	**---**	**---**	**nein**
17.	Industrie- und Handelskammer Frankfurt (Oder), 29.01.2009	keine Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung	---	**---**	
	07.01.2011	keine Einwände	---	**---**	**nein**
18.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 07.01.2009	keine Bedenken	---	**---**	
	30.11.2010	- Die ÖPNV- und straßenseitige Erschließung der Fläche Frankfurter Tor – Süd ist auch bei einer Verkehrszunahme gewährleistet und somit gibt es keine Bedenken zum Bebauungsplan 2.Änderung. - bezüglich straßenbaulicher und –planerischer Belange wird auf die Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers verwiesen - keine Anforderungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung von Seiten der Landesverkehrsplanung, planungs- und umweltrelevanten Informationen liegen nicht vor (auch nicht zu den Verkehrsbereichen übriger ÖPNV, ziviler	--- - Die Straßenbaulastträger wurden ebenfalls am Verfahren beteiligt (Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen innerhalb der Verwaltung, Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Autobahn siehe lfd. Nr. 7 sowie Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost unter der lfd.Nr.20)	**nein**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		Luftverkehr, Binnenwasserstraßenverkehr und Schienenverkehr)			
19.	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Servicebereich Frankfurt(Oder) 02.02.2009	aus Sicht des Brandenburgische Landesbetriebes für Liegenschaften und Bauen bezüglich des Ressortvermögens des Ministeriums der Finanzen des Landes Brandenburg keine Bedenken gegenüber dem geänderten o.g. Bebauungsplan	---	**---**	
	30.11.2010	keine Äußerung	---	**---**	**nein**
20.	Landesbetrieb Straßenwesen, Niederlassung Ost, 02.02.2009	- Das Planungsgebiet wird durch die Bundesstraße 112; Abschnitt 245 durchschnitten und tangiert südlich die BAB 12 im Abschnitt 070 und 075, deren Straßenbaulast die NL Ost bzw. die NL Autobahn verwaltet. - Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass sich die Fläche bis hin zur Turmstraße erstreckt. Es soll sich die Möglichkeit einer verbesserten Flächen- und Nutzungsstruktur ergeben. Auf paralleles Verfahren zum FNP wird verwiesen (8.Änderung FNP befindet sich in der Behördenbeteiligung, diese Bebauungsplanänderung ist kein Bestandteil) - Seitens der Straßenbauverwaltung keine Hinweise zum Umweltbericht. - bereits abgegebene Stellungnahmen zu den Verfahren behalten ihre Gültigkeit Hinweis: - Seitens meiner Niederlassung erfolgt perspektivisch eine Untersuchung zur Anschlussstelle West BAB 12. - NL Autobahn ist im Verfahren zu beteiligen.	--- --- --- --- siehe lfd.Nr.7	**---** **---** **---** **---** **---**	
	06.01.2011 ersetzt durch die Stellungnahme vom 29.03.2011	- Das Planungsgebiet wird durch die Bundesstraße 112; Abschnitt 245 durchschnitten und tangiert südlich die BAB 12 im Abschnitt 070 und 075, deren Straßenbaulast die NL Ost bzw. die NL Autobahn verwaltet. - Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass sich die Fläche bis hin zur Turmstraße erstreckt. Es soll sich die Möglichkeit einer verbesserten Flächen- und Nutzungsstruktur ergeben. Die ersatzlos aufzuhebende Teilfläche hat keine Berührungspunkte zur Bundesstraße 112.	--- ---	**---** **---**	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		- Seitens der Straßenbauverwaltung keine Hinweise zum Umweltbericht.	---	**---**	
		- Die bereits abgegebenen Stellungnahmen zu den Verfahren behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Ergebnis des Gesprächs vom 28.02.2011 zwischen der Stadtveraltung und dem LS ist bis zum Erreichen der Kapazitätsgrenze des Knotens B 112n/ Südrampe von einer Erschließung des Gebietes – wie auch ggfs.von Teilflächen des geplanten Industriegebietes an der A 12 – über die vorhandene Südrampe auszugehen. Eine weitere Übergangsoption besteht in einem Ausbau/ einer Ertüchtigung der Südrampe zur Erhöhung ihrer Leistungsfähigkeit. Parallel ist jedoch im Rahmen der Planung des Industriegebietes eine langfristig tragfähige Anbindung an die geplante B 87 Ortsumgehung Markendorf im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit zu untersuchen. Dazu sind gesonderte Abstimmungen mit dem LS zu führen.	Es kann vorerst von einem Erhalt der Südrampe ausgegangen werden; der Anschluss der Gebiete an eine leistungsfähige überregionale Infrastruktur ist weiterhin (mittelfristig) vorzubereiten.	**nein**	**nein**
		- Die Herstellung einzelner Erschließungsstraßen hat die Stadt Frankfurt (Oder) mit dem LS NL Ost hinsichtlich des jeweiligen neuen Planungsstandes der B 87 OU Markendorf abzustimmen.	Eine Abstimmung zum Planungsstand der Ortsumgehung Markendorf mit dem LS über die in Aussicht genommenen festgesetzten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes hinaus kann ausgegangen werden.	**---**	
		Hinweis:			
		- Seitens meiner Niederlassung erfolgt perspektivisch eine Untersuchung zur Anschlussstelle West BAB 12.	---	**---**	
		- NL Autobahn ist im Verfahren zu beteiligen.	Beteiligung erfolgte im Rahmen dieses Verfahrens (lfd.Nr.7 dieser Tabelle)	**---**	
		- Zur 1. Änderung des BP frühzeitige Behördenbeteiligung vom 16.12.2008 hat sich die Markierung Fläche Turmstraße verändert -> war lt. Pkt. 4 Ziel der Betrachtung?!	Die Verbindungsstraße Plangebiet/Turmstraße stand hinsichtlich ihrer Lage im Rahmen dieses Verfahrens noch einmal auf dem Prüfstand. In Abwägung der verschiedenen Varianten wurde die Lage entsprechend derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan beibehalten.	**---**	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
21.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 27.01.2009	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Änderung, die eine flexiblere gewerbliche Belegung der Flächen und deren höhere Auslastung zum Ziel haben. Es wird davon ausgegangen, dass alle Änderungen bilanzier und einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt werden und somit die notwendige Eingriffsregelung gesichert ist. Besonderer Wert wird auf eine gesicherte Regenwasserentsorgung gelegt. Keinesfalls sollte das anfallende Oberflächenwasser gänzlich ungeklärt in das Kleingewässer eingeleitet werden. Hier besteht die Gefahr einer mittelfristigen Verschmutzung des Kleingewässers, welches aus naturschutzfachlicher Sicht nicht mitgetragen werden kann.	UB mit integriertem Grünordnungsplan sowie Entwässerungskonzept wird zur Änderung erarbeitet.	**nein**	
	07.01.2011	keine Einwände zur vorliegenden Bebauungsplanänderung kein Zustimmung zur - Fortführung der B 112 n von der B 87 durch das NSG „Fauler See/ Markendorfer Wald“ - Stellungnahme zum BP-18-002 behält ihre Gültigkeit	--- Die dargestellt Trasse ist als Trassenkorridor Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder); der Übersichtsplan ist nicht mehr Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan; die Zulässigkeit der Trasse ist in einem entsprechenden Verfahren zu beurteilen Die Stellungnahme ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen	**---**	**nein**
22.	Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost 4, 10.02.2009	<u>Immissionsschutz</u> Der Planung stehen keine grundsätzlichen immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Im weiteren Verfahren sind jedoch die Umwelteinwirkungen (Geräusch-, Luftschadstoff- und Geruchseinwirkungen) abzuschätzen. Nach §50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beab-	Eine Gliederung des Geländes in Abstandsklassen auf der Grundlage der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg wird beibehalten. Verwertbare Ergebnisse immissionsschutzrechtlicher Vorab- Schätzungen (ohnehin lediglich auf der Grundlage nicht bekannter Betriebe) werden nicht	**---**	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		sichtigte Nutzung sind in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange berührt. Weitergehende, zumindest abschätzende Betrachtungen in dem o.g. Sinne sind erforderlich. <u>Wasserwirtschaft</u> Die wasserwirtschaftlichen Belange Wasserbewirtschaftung, Hydrologie, Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt. <u>Naturschutz</u> Es werden keine naturschutzfachlichen Belange geltend gemacht.	erwartet. Auf die abschätzende Betrachtung wird, auch auf Grund der Zonierung des Gebietes in Abstandsklassen, verzichtet. --- --- ---	 **---** **---**	
	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 07.01.2011	<u>Immissionsschutz</u> Hinsichtlich der im Einwirkungsbereich liegenden Siedlungen Lichtenberg und Markendorf/ Siedlung waren nähere Betrachtungen erforderlich. Im Ergebnis wurden Festsetzungen zur Gliederung des Plangebietes auf der Basis der Abstandsleitlinie getroffen. Diese sind für eine planerische Konfliktbewältigung grundsätzlich geeignet. Die Planung erscheint somit grundsätzlich nachvollziehbar. In der konkreten Ausgestaltung ist im Zuge der baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Zulassungsverfahren nicht ausgeschlossen, dass die Genehmigungen mit einschränkenden Nebenbestimmungen zu versehen sind. <u>Wasserwirtschaft</u> - wasserwirtschaftliche Belange Wasserbewirtschaftung, Hydrologie, Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt - innerhalb der optimierten Bebauungsplangrenze werden keine stationären Einrichtungen des Landesamtes Brandenburg unterhalten - mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber sind zu beachten; Standort und Nutzungsart berücksichtigen (Hinweis auf Duldungsverpflichtung nach §91 WHG) <u>Naturschutz</u> keine Stellungnahme erforderlich.	Im Rahmen der Planung wurden Abstandsklassen aus der Richtung Pagram ergänzt. An dieser Ergänzung wurde durch Offenlage des 2. Entwurfes beteiligt. Damit ist eine Konfliktbewältigung durch Gliederung des Baugebietes Bestandteil der vorliegenden Planung --- im Rahmen des Verfahrens wurden keine weiteren Messstellen bekannt --- ---	**--** **---** **---** **---** **---**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
25.	Landkreis Märkisch-Oderland, 08.01.2009	keine Einwände	---	**---**	**nein**
26.	Landkreis Oder-Spree				
27.	Lubuski Urzad Wojewodzki				
28.	Uszad Miasta Slubice, 29.01.2009	Sofern die Nutzung der in den genannten Plänen festgelegten Fläche einen grenzüberschreitenden Einfluss auf die Umwelt haben kann wird um Mitteilung gebeten.	---	**---**	**nein**
29.	Ministerium der Finanzen				
30.	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeindame Landesplanungsabteilung GL 5, 19.01.2009	**Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Frankfurter Tor/ Süd steht vorbehaltlich der Sicherung von Flächen für die Entwicklung des Güterverkehrszentrums ETTC Frankfurt (Oder) den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.** **Die mit der Änderung beabsichtigte Schaffung größerer zusammenhängender Angebotsflächen steht den Zielen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.** Zur Weiterentwicklung des GVZ- Standortes Frankfurt (Oder) sollen ergänzend zum KV- Terminal unmittelbar an Europas Hauptkorridor für den Ost- West Straßenverkehr im Bereich „Frankfurter Tor“ ausreichend Flächen ausschließlich für verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen angeboten werden.	**---** Wurde insbesondere in der Festsetzung zur Art der Nutzung beachtet; ist Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.	**---**	
	14.12.2010	**Ziele der Raumordnung stehen dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht entgegen.** Hinweise zu Punkt 3.1 der Begründung; erforderlich Überarbeitung	**---** Die Hinweise wurden Bestandteil der Begründung	**---**	**nein**
32.	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Abteilung 4, Verkehr, 08.01.2009	zuständigkeitshalber wurden die Unterlagen an die für diese Angelegenheit zuständige Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg, Mittelstraße 9, 12529 Schönefeld zur weiteren Bearbeitung übergeben. Die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg ist in dem Bereich der Luftfahrt für diese Angelegenheit die zuständige Luftfahrtbehörde im Land Brandenburg.	---	**---**	**nein**
33.	Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg				

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
34.	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree, 08.01.2009	Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Frankfurter Tor/ Süd“ der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich vorbehaltlich der Sicherung und Weiterentwicklung des Güterverkehrszentrums ETTC Frankfurt (Oder) in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen der Raumordnung. Da anhand der Unterlagen offen ist, ob die Festsetzung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit der Zweckbestimmung Güterverkehrszentrum (FNP) erhalten bleibt, ist eine abschließende Bewertung der B-Planänderung erst nach Konkretisierung einschließlich der parallel durchzuführenden FNP- Änderung möglich. Wir empfehlen, dass zur Begründung der Planänderung die Ergebnisse der GI/GE Standortuntersuchung und eines Konzeptes zur Sicherung und Entwicklung von Güterverkehrs- und Logistikfunktionen im Stadtgebiet bzw. RWK Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt beigefügt werden. Zur Klärung der offenen Fragen schlagen wir vor, einen Erörterungstermin mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung und dem Investor Center Ostbrandenburg durchzuführen.	Ein gemeinsamer Termin wurde durchgeführt, Abstimmungen geführt. Das ETTC Frankfurt (Oder) wird als GVZ am Standort erhalten.	**---**	
	03.12.2010	**Die 2.Änderung des Bebauungsplanes „Frankfurter Tor/ Süd“ der Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen der Raumordnung.** - Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß LEP B-B als Oberzentrum festgelegt, mit überörtlich bedeutsamer Wirtschafts-, Siedlungs-, Versorgungs- und Verwaltungsfunktion sowie großräumiger Verkehrsknotenfunktion. - Entwicklung von Logistikfunktionen, insbesondere Konzentration auf Güterverkehrszentren (GVZ) herausragende Bedeutung für Hauptstadtregion - vorsorgliches Freihalten und Sicherung der Flächen für die Anbindung des KV- Terminals für funktionsgerechte Einbindung in das Verkehrsnetz - ausreichend Flächenangebot ausschließlich für verkehrswirtschaftliche Betriebe, logistische Dienstleister, ergänzende Serviceeinrichtungen sowie logistikintensive Industrie- und Handelsunternehmen	---	**---**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		vorhalten und funktionsgerechte Einbindung in das großräumige und überregionale Straßennetz sichern - Die im Zuge der 2.Änderung des BP „Frankfurter Tor/Süd“ vorgesehene Neugliederung der für Logistik- und Transportfunktionen (GE,GI 1 und GI 3) und industrielle Nutzungen (GI 2) sowie zur besseren Erschließung des Güterverkehrszentrums entspricht dem Ziel der funktionalen Stärkung des Oberzentrums Frankfurt (Oder) sowie des Regionalen Wachstumskernes Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt.			
35.	Stadtwerke Frankfurt (Oder) Netzgesellschaft mbH 21.01.2009/ Gas 19.02.1009/ Strom 02.03.2009/ Fernwärme	Gegenüber der 2.Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände. <u>Fernwärme</u> Eine mögliche Trassierung zur Fernwärmeerschließung des ETTC wird vorgeschlagen; von Seiten der Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Fernwärme bestehen gegenüber dem Bebauungsplan keine Einwände <u>Stromversorgung</u> zur Zeit sind keine Maßnahmen geplant <u>Gasversorgung</u> Eine Versorgung mit Erdgas ist im Bereich ETTC „Frankfurter Tor/ Süd“ möglich.	--- Das Vorsehen einer Leitungstrasse erfolgt in dieser Bebauungsplanänderung – insbesondere auf Grund der entlang der vorgesehenen möglichen Leitungstrasse weitestgehend umgesetzten und vorhandenen Bebauung – nicht. Über die grundsätzliche Umsetzung/ Umsetzbarkeit einer Fernwärmetrasse entlang der Polnischen/Nordstraße ist an Hand weiterer mit Fernwärme zu versorgender Flächen und unter Berücksichtigung der bereits anderweitig versorgten Betriebe entlang der vorgeschlagenen möglichen Trassierung zu gegebener Zeit zu befinden. --- ---	**---**	
	15.12.2010/ Wärmeversorgung	<u>Fernwärme</u> keine Einwände gegenüber Bebauungsplan Aussagen zur möglichen Fernwärmetrassierung behalten ihre Gül-	Es sollte eine Trasse entlang der Pol-	**---**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		tigkeit	nischen/Nordstraße (außerhalb des Geltungsbereiches dieser Bebauungsplanänderung) in Aussicht genommen werden.		
	06.04.2011/ Gas	<u>Gasversorgung</u> Im betroffenen Planungsgebiet befindet sich eine Erdgas- Mitteldruckleitung PE-HD d 160 und eine Erdgas- Hochdruckleitung DN 400. Diese Erdgas- Hochdruckleitung hat einen Schutzstreifen von 8m und wurde dinglich gesichert. Folgende Forderungen sind einzuhalten: - Erdarbeiten in Leitungsnähe von Hand und nach Absprache mit der Bezirksmeisterei ausführen - Mindestabstand 50 cm bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten (1m Abstand bei Parallelverlegung von Hocvhdruckleitungen, bei Kreuzungen 50 cm einhalten) - Fundamente u.ä. mit seitlichem Mindestabstand von 1m - Überbauen der Leitungen unzulässig; Ausnahme: teilversiegelte Flächen - Einbettung der Gasleitung in steinfreiem Boden gewährleisten - Mindestüberdeckung 0,80 und Maximalüberdeckung 1,50 m gewährleisten - Mindestbaumabstand von Außenhaut Versorgungsanlage 2,50 m, Mindestabstand Heckenpflanzungen 1,0 m - Zugänglichkeit Gasleitung und Schieber gewährleisten - Sind vorgenennate Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmahnahmen abzusprechen	Die angegebenen Leitungen sind in der Planung beachtet. Die benannten Forderungen sind mit der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	**---**	
36.	TLG Immobilien GmbH				
37.	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitungsdienst 29.12.2008 04.03.2009	keine grundsätzlichen Einwände; kampfmittelbelasteter Gebiet; somit Munitionsfreigabebescheinigung vor Ausführung von Erdarbeiten erforderlich Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf	---	**nein**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Hinweise bei Funden entsprechend Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.			

6.3.3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
1.	Markendorf Obst eG., 02.01.2009	- bei Entfall der Ostspange Überplanung des Autobahnabschnittes; Erhalt des Flächenanteiles Süd Ost für landwirtschaftliche Nutzung - Errichtung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Minimierung von Immissionsbelastungen für die Markendorfer Siedlung - Flur 120, Flurstücke 111, 112 und 115 wurden von der Markendorfer Obst erworben, obstbauliche Nutzung ist in langfristigen Pachtverträgen vorgesehen	- Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Durch den Entfall der Ostspange ist die Beeinträchtigung der Markendorfer Siedlung weiter minimiert. Eine Beeinträchtigung ist auch vermieden durch die Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach Abstandsklassen. Im Interesse eines Erhaltes der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem ETTC Süd und der Markendorfer Siedlung sowie unter Beachtung der tatsächlichen immissionsbeschränkenden Wirkung von entsprechenden Pflanzungen (über den Abstand zwischen ETTC Süd und Markendorfer Siedlung hinaus) werden die Maßnahmen entsprechend Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen. - nicht mehr Bestandteil des Änderungsgeltungsbereiches	**nein**	**nein**
2.	Ortsbeirat Markendorf/ Siedlung, 02.01.2009	- bei Entfall der Ostspange Überplanung des Autobahnabschnittes; Erhalt des Flächenanteiles Süd Ost für landwirtschaftliche Nutzung - Errichtung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen zur Minimierung von Immissionsbelastungen für die Markendorfer Siedlung	- Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Durch den Entfall der Ostspange ist die Beeinträchtigung der Markendorfer Siedlung weiter minimiert. Eine Beeinträchtigung ist auch vermieden durch die Gliederung der Gewerbe- und Industrieflächen nach Abstandsklassen.	**nein**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			Im Interesse eines Erhaltes der landwirtschaftlichen Flächen zwischen dem ETTC Süd und der Markendorfer Siedlung sowie unter Beachtung der tatsächlichen immissionsbeschränkenden Wirkung von entsprechenden Pflanzungen (über den Abstand zwischen ETTC Süd und Markendorfer Siedlung hinaus) werden die Maßnahmen entsprechend Bebauungsplanfestsetzungen vorgesehen		
3.	Ortsbeirat Lichtenberg, 20.01.2009	- vorgesehene Änderungen nicht zu erkennen, Vorstellung im Ortsteil?	- Vorstellung der Planänderungen im Ortsteil erfolgte	---	
		- keine Baukostenumlegung Gewerbegebiet auf Anlieger der Nordstraße	- Ein Ausbau der Nordstraße im Bereich der Ortslage Lichtenberg ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung. Ein Ausbau der im Bestand vorhandenen Nordstraße erfolgt nach Maßgabe des Straßenbaulastträgers, der derzeit eine Verbesserung der Sicherheit des Verkehrs durch eine erneuerte Straßenbeleuchtung vornahm. Ein Straßenausbau im Bereich der Ortslage Lichtenberg ist derzeit nicht beabsichtigt.	---	
		- Wohnqualität Lichtenberg und Interessen Hotel Ramada nicht beeinträchtigen	- Die Lage der Straße zur Turmstraße wurde beibehalten. Die entsprechende Abwägung ist Bestandteil dieser Begründung (5.1.2. Verkehrserschließung). Mit dieser Straße und der beabsichtigten Erschließung des gewerblich- industriellen Bereiches über die die B 87 neu wird der Verkehr aus	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			Lichtenberg strukturell herausgehalten. Die gewerblich- industriellen Immissionen sind durch die Gliederung des Gebietes nach Abstandsklassen (die begrenzte Immissionen je nach Abstand von schutzwürdigen Nutzungen regeln) begrenzt.		
	07.09.2010	- einstmalige Gewerbegebiete wurden fast ausschließlich als Industriegebiete ausgewiesen	- Eine Änderung der Gewerbe- und Industriegebiete erfolgte im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht. Ein Sondergebiet Beherbergungsgebiet auf der Lichtenberg abgewandten Seite des Plangebietes wurde zum Industriegebiet, im Bereich östlich der Estnischen Straße ist die Zweckbestimmung (Nutzungen sollten GVZ- affin bzw. auf die Transportlogistik beschränkt sein) nicht mehr Bestandteil der Festsetzungen. Die Belastungen wurden durch die Einteilung in Abstandsklassen, so dass die Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg anwendbar ist, geregelt, hinsichtlich Licht wurde Festsetzungen Bestandteil des Festsetzungskataloges.	---	
		- Anwohner der Nordstraße werden zukünftig von Gewerbe- und Industrienutzungen dreiseitig eingekeilt	- Für die „Umnutzung der Landwirtschaftsanlage Neuen Straße in Lichtenberg“ wird wie für die 2.Änderung des ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ und das „Industriegebiet an der A 12“ Bauleitplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieser Verfahren ist die Berücksichtigung der	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			schutzwürdigen Nutzungen zwingend erforderlich.		
		- Häuser und Grundstücke in Lichtenberg, insbesondere an der Nordstraße werden unverkäuflich	- mit diesem Bebauungsplanverfahren wird ein bestehender Bebauungsplan geändert. Es wird keine für die Wohnhäuser in der Nordstraße und Lichtenberg wertrelevante Festsetzung in Bezug auf den derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan Bestandteil der Planung. Eine Wertminderung bestehender Wohngebäude ist auf Grund dieser Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten.	---	
	05.01.2011	- einstmalige Gewerbegebiete wurden fast ausschließlich als Industriegebiete ausgewiesen; dreiseitige Gewerbe- und Industrienutzung Lichtenbergs	s.o.	**nein**	**nein**
		- Bebauung des Gebietes sollte auf östlicher, dorfabgewandter Seite begonnen werden	- der Vorschlag ist im Rahmen der Vermarktung zu beachten und wird an den entsprechenden Wirtschaftsbereich weitergegeben. Eine Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird auf Grund der rein bodenrechtlichen Regelbreite nicht gesehen. Zu berücksichtigen ist jedoch auch die Eigentumsstruktur des Gebietes, die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt nur über einen begrenzten Grundstücksbestand im Gebiet.	---	
		- Ergänzen einer Textfestsetzung: Wird ein Überschreiten der zulässigen Lärmwerte durch entsprechende technische Maßnahmen und Betriebseinschränkungen nicht verhindert, ist das Aufstellen von Schallhindernissen vorgesehen.	Mit der Baugenehmigung/ immissionsschutzrechtlichen Genehmigung ist der Abgleich entsprechend der gesetzlichen Grundlagen und auch der Abstandsleitlinie verbindlich vorhabenbezogen regelbar. Verfehlen die erforder-	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			lichen vorgesehenen Einschränkungen ihr Ziel, ist auf dieser Ebene nachzubessern. Das Vorsehen (Festsetzen) von Schallhindernissen setzt voraus, dass bereits jetzt der Standort und die Höhe der Überschreitung bekannt sind. Zum Voraussetzen entsprechender Überschreitungen gibt der Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes jedoch derzeit keinen Anlass.		
		- Es wird gefordert das Monitoring zum Lärm / Lichtemissionen zu ändern (Umweltbericht). Drei Punkte wurden dabei angesprochen:	Vorab ist anzumerken, dass durch die Festlegungen der Umweltüberwachung keine Rechte der Einwohner Lichtenbergs hinsichtlich der Belastung durch Immissionen beschnitten werden. Sind Anhaltspunkte vorhanden, dass die Immissionen zu vermehrten Belastungen führen haben die Bürger jederzeit das Recht eine Überprüfung durch die zuständige Behörde dem **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** zu veranlassen. Hinweise an die Stadtverwaltung sind gewünscht.	---	**nein**
		1. Es sollen Prüfungen von Lärm auch zwischen den angegebenen Prüfintervallen stattfinden wenn der Ortsbeirat es fordert.	Zu 1. Die Überwachungsmaßnahme dient dem Erkenntnis Gewinn der Kommune über Summierungseffekten von Immissionen (eigentlich keine kommunale Aufgabe), um bei späteren Planungen die gewonnen Erfahrungen zu berücksichtigen. Für die Zwecke der Umweltüberwachung sind die angegebenen Prüfintervalle ausreichend. Dem letzten Absatz der Umwelt Überwa-	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			chung wurde jedoch hinzugefügt: ... *und Beeinträchtigungen, die sich zwischen den angegebenen Prüfintervallen der Umweltüberwachung ergeben*, ... Somit wird noch einmal verdeutlicht, dass es jederzeit möglich und gewünscht ist Lärmbelästigungen anzuzeigen.		
		2. Es sind bei den Prüfungen keine theoretischen Angaben heranzuziehen sondern Untersuchungen durchzuführen	Zu 2. Überprüfungen können von der Stadt nicht durchgeführt werden Zuständigkeit und Fachleute sind beim LUGV.	---	
		3. Daraus sind konkrete Maßnahmen abzuleiten	Zu 3. Diese Forderung ist nicht Aufgabe der Umweltüberwachung nach BauGB. Sollten tatsächlich Überschreitungen von Richtwerten bei genehmigten Betrieben auftreten, ist das LUGV als für Immissionsschutz zuständige Behörde zuständig Gegenmaßnahmen zum Schutz des Bürgers einzuleiten.	---	
		- Beeinträchtigung der Südrampe und Entstehen von Ausweichverkehr bei Rückbau der Autobahnzu- und abfahrt. Zum Schutz Lichtenbergs und der im Plangebiet ansässigen Unternehmen sollte auf diesen Rückbau verzichtet werden. Erhalt der Zu- und Abfahrt mindestens bis zur Umsetzung der Gesamtlösung zur Erschließung des Gewerbegebietes; ggfs. und rechtzeitig Anpassung der Ampelschaltung an der Süpdrampe veranlassen.	Die Autobahnzu- und abfahrt befindet sich, wie die Südrampe nicht in der Baulastträgerschaft der Stadt Frankfurt (Oder). In Gesprächen mit dem Landesstraßenamt wird der provisorische Charakter beider Anbindungen immer wieder betont. Dem Drängen der Stadt Frankfurt (Oder) auf Erhalt der entsprechenden Erschließungen wurde nicht stattgegeben. Dennoch wurde ein Erhalt der Anlagen vorerst zugesagt, ein zeitlicher Rahmen wurde nicht bestimmt. Das Herstellen der Gesamtverkehrslösung des Bereiches ist (hier	---	

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
			wiederum in Zusammenarbeit mit den LS) erforderlich und notwendig.		
		- Sperrung für LKW- Verkehr (Anlieger frei) oder Tonnagebegrenzung im Bereich Ortseingang Lichtenberg Nordstraße nach Verwirklichung der „kleinen Ortsumgehung Lichtenberg“ als Anbindung des Plangebietes an die Turmstraße bzw. zunehmender Belebung des Gewerbe- und Industriegebietes	Eine Sperrung für LKW- Verkehr bzw. eine Tonnagebegrenzung ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht festsetzbar. Die Anregung trägt jedoch zur verkehrlichen Beruhigung des Ortsteiles bei und wird an die zuständige Straßenverkehrsbehörde weitergegeben.	---	
		- Erhalt der Südrampe	Die Südrampe befindet sich nicht in Baulastträgerschaft der Stadt Frankfurt (Oder). Dem Drängen der Stadt Frankfurt (Oder) auf Erhalt der Südrampe wurde nicht stattgegeben.	---	
		- Erhalt der LKW- Parkplätze (Wohl der LKW- Fahrer beachten) auf Grund sehr begrenzter Ausweichplätze und zur Vermeidung wilden Parkens	Im Osten des Plangebietes plant ein Vorhabenträger die Errichtung eines Autohofes. Dieser beinhaltet neben der erforderlichen Infrastruktur auch die Möglichkeit des Fahrzeugabstellens.	---	
4.	Garonor, 01.12.2010	- bereits vermarktete und genutzte Grundstücke werden durch den Entfall geplanter Straße nur über Fremdgrundstücke erreichbar; Regelungen erforderlich!	Bei den nicht mehr erschlossenen Grundstücken handelt es sich ausschließlich um nicht mit einer Zwischennutzung/ zeitlich begrenzten Baugenehmigung belegte Bereiche. Bei den Fremdgrundstücken handelt es sich um (ehemalige) Straßengrundstücke. Hier wird derzeit ein Vertrag verhandelt, der die entsprechende Situation rechtssicher für alle Beteiligten regelt.	**nein**	**nein**
5.	Herr Golubov, 10.11.2010	- Voraussetzung für den Grundstückskauf war eine gute Straßen- und Autobahnanbindung für LKW und Lieferfahrzeuge - Wegfall der Belgischen Straße als Verbindungsstraße soll wieder	Der derzeit im Plangebiet vorhandene und genutzte Autobahnanschluss ist Bestandteil einer Zwischenlösung, die	**nein**	**nein**

Lfd.-Nr.	Einsender/in Stellungnahme vom ...	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung -Abwägungsvorschlag-	Ist eine Planänderung erfolgt?	Sind die Grundzüge der Planung berührt?
		Bestandteil der verkehrlichen Erschließung werden	auf der Nutzung des Bereiches als Staufläche beruhte. Diese Autobahnabfahrt ist weder Bestandteil des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes noch der hier vorgesehenen Änderung. Einem entsprechenden Anschluss wird (nach Aussagen LS) auch im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht zugestimmt. Eine Erschließung ist also entsprechend derzeit rechtsverbindlichem Bebauungsplan, wie auch entsprechend der 2.Änderung nur über die Polnische Straße/ Nordstraße möglich. Diese grundsätzliche Anbindung wurde beibehalten. Eine Verbindungsfunktion zur Autobahn ist planerisch weder im vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, noch in dieser Bebauungsplanänderung vorhanden. Das vorgesehene Straßengerüst diente der Erschließung der einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen, deren kleinteilige Struktur aber nicht vermarktet wurde und u.a. zur Änderung des Bebauungsplanes führte. Durch den Entfall nicht mehr benötigter Erschließungsstraßen wurde keine Verschlechterung der verkehrlichen Bedingungen vorgenommen zumal die Wendeanlagen geplant, aber auch die im Bestand vorhandene Interimslösung den Ansprüchen eines Lastzuges als Bemessungsfahrzeug genügt.		

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Grundsätzlich ist für das Plangebiet (weitestgehend) ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, mit dem auch Baurechte für das Plangebiet im Bestand ebenso vorhanden sind, wie daraus resultierende Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen.
Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine optimierte Fassung der Planung angestrebt.

Umlegung

Das Plangebiet ist Bestandteil eines abgeschlossenen Umlegungsverfahrens. Der Umlegungsplan wurde am 15.02.2005 aufgestellt und ist mit Wirkung vom 11.04.2005 unanfechtbar geworden (Sh. Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Jahrgang 16 Nr. 4 vom 04.05.2005). Die Eintragungen der Rechtsänderungen im Grundbuch und im Liegenschaftskataster sind abgeschlossen, die neuen Eigentums- und Nutzungsrechte wurden verschafft, der Umlegungsplan ist vollständig vollzogen worden. Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan BP-93-006.1 „ETTC Frankfurt (Oder) Frankfurter Tor/ Süd - 2. Änderung“ handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, der Bebauungsplan BP-93-006.1 „ETTC Frankfurt (Oder) Frankfurter Tor/ Süd - 1. Änderung“ vom 27.08.2002, auf dem der Umlegungsplan basierte, wird mit der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplanes vollständig ersetzt. Der Zweck der Umlegung besteht darin, den Umlegungsbetroffenen Grundstücke zur Verfügung zu stellen, die für die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltet sind (§ 45 Abs. 1 BauGB). Nur wenn dieser Zweck verfehlt wird, etwa weil durch den neuen Bebauungsplan die Erteilung von Baugenehmigungen zu dem im Umlegungsplan vorausgesetzten Nutzungszweck nicht mehr möglich ist, ließe sich die Neuverteilung der Flächen im Umlegungsplan nicht mehr in dieser Form rechtfertigen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete sind auch ausreichend planerisch erschlossen. Eine Änderung des Umlegungsplanes ist deshalb wegen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Der Bebauungsplan bedarf auch keiner neuen bodenordnenden Maßnahmen, da die vorhandenen, mit dem Umlegungsplan geschaffenen Grundstücksverhältnisse eine optimale Bodennutzung und Bebauung auch im Sinne des neuen Bebauungsplanes ermöglichen. Der Bebauungsplan greift insbesondere nicht in vorhandene private Grundstücksrechte mit festgesetzten öffentlichen Nutzungen (z.B. öffentliche Erschließungsstraßen, Gemeinbedarfsflächen u.ä.) ein.

Regenwasserverbringung

Es wurde ein Regenwasserverbringungskonzept erstellt. Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurden die naturnah zu errichtenden erforderlichen Regenrückhaltebecken in die Grünflächen eingeordnet. Die Regenrückhaltebecken sind durch Modellierung des Geländes umzusetzen. Die erforderlichen Leitungsrechte sind Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes.

Straßenbau

Der (bisher nicht umgesetzte) Straßenbau und mit den Festsetzungen gegenüber der vorhandenen rechtsverbindlichen Bebauungsplanung minimierten Straßenverkehrsfläche ist herzustellen.
Die Straßenfläche wurde deutlich minimiert, damit ist auch von einer Verringerung der entsprechend rechtsverbindlichem Bebauungsplan erforderlichen Erschließungskosten auszugehen (somit auch des Eigenanteiles der Stadt Frankfurt (Oder)).

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

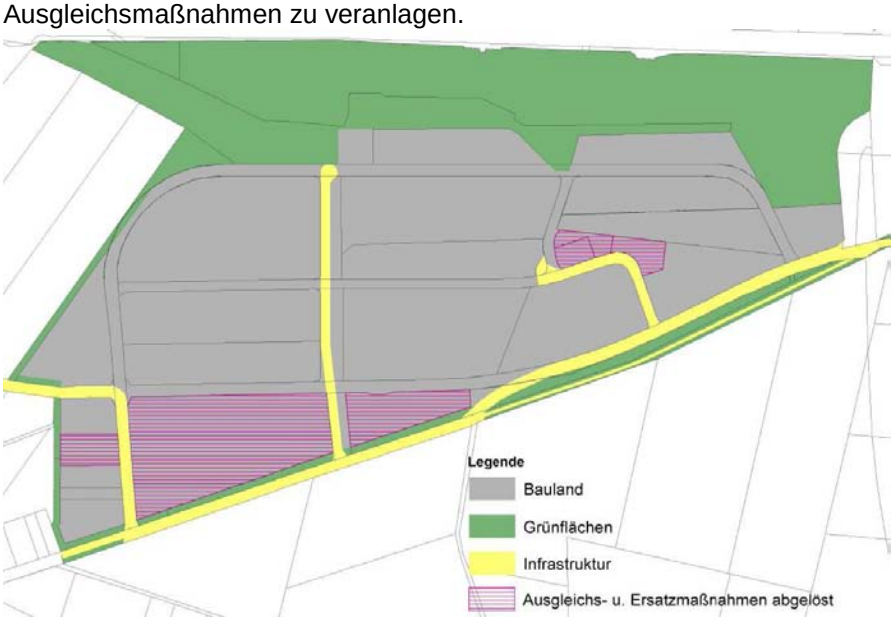
Die Umsetzung, der durch die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Bauvorhaben, führt gegenüber dem jetzigen Zustand zu keinen nachteiligen Auswirkungen für Natur und Landschaft. In dem Abschnitt 5.3 Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die planungsrechtlich bedingten Eingriffe der Bestandssituation gegenübergestellt und bewertet worden sowie Maßnahmen der Eingriffsminderung und des Ausgleiches benannt. Die Planungssituation erweist sich danach als

etwa gleichwertig mit der des Bestandes.

Grünausgleich

Bestandteil des Festsetzungskataloges ist eine Zuordnungsfestsetzung. Mit dieser kann auf der Grundlage der städtischen Kostenerstattungssatzung nach § 135 c Baugesetzbuch die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die Baugrundstücke gesichert werden. Die Anwendbarkeit der städtischen Kostenerstattungssatzung beschränkt sich auf Ausgleich auf kommunalen Grundstücken. Aus diesem Grund wurden, abgestimmt am 11. und 28.04.2010 im Dezernat II sowie im Auftrag der AG Liegenschaften, Verhandlungen mit dem Eigentümer der Ausgleichsflächen im Plangebiet, die derzeit noch nicht im kommunalen Eigentum sind, aufgenommen. Kommunale Ausgleichsfläche der Stadt Frankfurt (Oder) ist zwingende Grundlage für die Anwendbarkeit der städtischen Kostenerstattungssatzung.

Für einzelne Grundstücke erfolgte nach § 9 der Kostenerstattungssatzung die Ablösung des Kostenerstattungsbetrages. Hier wurde der Kostenerstattungsbetrag durch öffentlich- rechtlichen Vertrag mit der Stadt Frankfurt (Oder) bereits abgelöst. Die entsprechenden Grundstücke sind somit nicht mehr für Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen zu veranlagen.



Stand 10.08.2020

Für alle übrigen Grundstücke sind die entsprechenden Maßnahmen bzw. Beträge zu erbringen.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichungen sind haushaltsrechtlich Berührungen in Form verbesserter Einnahmebedingungen zu erwarten. Dafür ist zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme des Plangebietes die verkehrliche Erschließung des Gebietes teilweise im Bestand vorhanden.

Mit der Bebauungsplanung wurden die **Voraussetzungen** zur Umlage dieser Kosten nach der Kostenerstattungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder) im Sinne es §135 a-c Baugesetzbuch geschaffen. Da kann ist die Lösung für die derzeit veräußerten städtischen Grundstücke auf die Baufläche des gesamten Baugebietes angewendet werden.

Aus dem vorgesehenen Flächentausch zur Erlangung der Ausgleichsflächen resultieren voraussichtlich keine Kosten für die Stadt Frankfurt (Oder).

Grundsätzlich ist (derzeit) eine **Förderung der Erschließung** möglich und wurde vorgeprüft. Hier sind im Rahmen der Umsetzungsvorbereitung Förderanträge zu stellen (Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft zur Förde-

rung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“- GRW - (GA-I) und Berichtigung der Richtlinie des Ministeriums für Wirtschaft zur Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“- GRW - (GA-I) ermöglicht derzeit eine Förderung von **80%** der Gesamtkosten).
Mit der Stärkung der Wirtschaft im Stadtgebiet werden entsprechende Einnahmen durch Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten ermöglicht.

8. Flächenbilanz und Kostenschätzung

Flächenbilanz/ Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Bauland		
1.1	eingeschränktes Gewerbegebiet	35.470	4,30%
1.2	Industriegebiet	412.156	49,91%
3.	Grünflächen	284.711	34,48%
4.	Verkehrsfläche	48.815	5,91%
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	7.473	0,90%
6.	Versorgungsflächen	102	0,01%
7.	Flächen für Landwirtschaft	37.114	4,49%
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	825.781	100,00%

Kostenschätzung

Grundsätzlich anzumerken ist, dass im Rahmen des abgeschlossenen Umlegungsverfahrens erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ausgeschieden wurden. Das heißt, dass die Erschließung hinsichtlich

- stadttechnischer Erschließung
- verkehrlicher Erschließung und
- grünordnerischer Erschließung

noch zu leisten ist.
Es sind unterschiedliche Kostenansätze, aber auch Refinanzierungsmöglichkeiten für die Kommune zu beachten und in die Überlegungen einzubeziehen.

Kosten für Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in den Naturhaushalt

Nachfolgend sind alle Kosten aufgeführt, die sich aus den in der Eingriffsregelung ermittelten landschaftsplanerischen Maßnahmen ergeben. Hierbei handelt es sich um Kosten, welche durch den bestehenden Bebauungsplan bei Umsetzung der Planung ohnehin anfallen. Mit der Optimierung und Anpassung der Ausgleichmaßnahmen an die vorliegende Planung wurde auch eine Anpassung der Kostenschätzung notwendig, die nun nachvollziehbar dargestellt wird:
Bei den Kosten wird davon ausgegangen, dass auch durchschnittliche Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, Erarbeiten und sonstige, erfahrungsgemäß notwendige Arbeiten notwendig sind. Dies kann sich im Rahmen der Erschließung des Standortes ändern, so dass die tatsächlichen Kosten mit den folgenden Tabellen nicht exakt darstellbar sind (z. B. Mehr- oder Minderaufwand zur Freimachung des Standortes, Geländeanpassungen u. ä.).

Tab. Kosten für Neuanlage

Maßnahme	Dimension	EP von	EP bis	Gesamt von	Gesamt bis
flächige Gehölzpflanzungen	132.276 m²	3	8	396.828,00 €	1.058.208,00 €

Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren	44.034 m²	2	2,5	88.068,00 €	110.085,00 €
naturnah gestaltete Flächen der Regenrückhaltung	19.900 m²	25,5	27,5	507.450,00 €	547.250,00 €
Baumpflan□ung 16-18 StU	274 Stk.	200	350	54.800,00 €	95.900,00 €
Summe private Bauflächen				**1.047.146,00 €**	**1.811.443,00 €**
je m² Baugebietsfläche	***447.715 □²***			***2,34 €***	***4,05 €***
flächige Gehölzpflanzungen	10□707 m²	3	8	32.121,00 €	85.656,00 €
Rückbau versiegelter Fläche	1.800 m²	8	10	14.400,00 €	18.000,00 €
Baumpflanzung 16-18 StU	347 Stk	200	350	69.400,00 €	121.450,00 €
Rückbau von Hochbauten	350 m²	15	25	5.250,00 €	8.750,00 €
Obstbaumpflanzung	175 m²/St	125	160	21.875,00 €	28.000,00 €
Summe öffentliche Erschließung				**143.046,00 €**	**261.856,00 €**
	□	□			
Gesamtkosten Neuanlage				***1.190.192,00 €***	***2.073.299,00 €***

In der Vergangenheit wurden auf Grundlage bisher geltendem Planungsrechts bereits Kompensationsmaßnahmen umgesetzt. Folgende Tabelle stellt alle bereits umgesetzten Maßnahmen mit ihren Kosten nach der aktuellen Kalkulation dar. Diese Kosten können von den in Tabelle „Kosten für Neuanlage“ dargestellten Beträge abgezogen werden.

Maßnahmenbeschreibung gem. geltender Satzung	**Fläche in m²**	**Anzahl**	**EP - von lt. GOP in €**	**EP - bis lt. GOP in €**	**Kosten – von in €**	**Kosten – bis in €**	**zugeordnet zu**
Straßenbaumpflanzungen		21 Stk	200	350	4.200,00	7.350,00	Erschließung
Klimatisch wirksam durch Minderung der Windgeschwindigkeit und Filterung von Immission aus dem Straßenve□kehr		104 S□k	200	350	20.800,00	36.400,00	Erschließung
Gehölzstreifen Ökologische Aufwertung der Randbereiche des ETTC durch Anpflanzung dichter Gehölzstreifen als Brut- und Nahrungshabitat	10.707		3	8	32.121,00	85.656,00	Erschließung
Gehölzpflanzungen Ökologische Aufwertung ehemaliger landwirtschaftlicher Nutzflächen durch Entwicklung einer extensiven Grünfläche mit Gehölzpflanzungen auf 30 % der Gesamtfläche	17.817		3	8	53.451,00	142.536,00	Gewerbe (Bund)
Ökologische Aufwertung der Randbereiche des ETTC durch Anpflanzung dichter Gehölzstreifen als Brut- und Nahrungshabitat	7.161		3	8	21.483,00	57.288,00	Gewerbe (Bund)
Gewerbe					*74.934,00*	*199.824,00*	
Erschließung					*57.121,00*	*129.406,00*	
Gesamt					**132.055,00**	**329.230,00**	

In den folgenden Tabellen werden die ***jährlich*** zu erwartenden Kosten dargestellt, die bei Vergabe der Pflegeleistungen an einen entsprechenden Dienstleistungsbetrieb zu erwarten sind. In Abhängigkeit von der einzusetzenden Technik und der Technologie kann dies in den Kosten ebenfalls erheblich variieren. Die Verantwortlichkeiten für die Pflege werden hier nicht dargestellt. Der übliche Pflegezeitraum beträgt 3 Jahre, für forstliche Pflanzungen 5 Jahre. Abweichungen sind in der Eingriffsregelung darge-

stellt.

Tab. Kosten für die Entwicklungspflege

Maßnahme	Dimension	EP von	EP bis	Gesamt von	Gesamt bis
flächige Gehölzpflanzungen	132.276 m²	1,5 €	2,50 €	198.414,00 €	330.690,00 €
Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren	44.034 m²	0,15 €	0,25 €	6.605,10 €	11.008,50 €
naturnah gestaltete Flächen der Regenrückhaltun	19.900 m²	0,50 €	0,75 €	9.950,00 €	14.925,00 €
Baumpflanzung 1 -18 StU	274 Stk	12,00 €	18,50 €	3.288,00 €	5.069,00 €
Summe private Bauflächen				**218.257,10 €**	**361.692,50 €**
je m² Baugebietsfläche	***447.715 m²***			***0,49 €***	***0,81 €***
flächige Gehölzpflanzungen	10.707 m²	1,50 €	2,50 €	16.060,50 €	26.767,50 €
Baumpflanzung 16-18 StU	347 Stk	12,00 €	18,50 €	4.164,00 €	6.419,50 €
Obstbaumpflanzung	175 Stk	10,00 €	12,00 €	1.750,00 €	2.100,00 €
Summe öffentliche Erschließung				**21.974,50 €**	**35.287,00 €**
Gesamtkosten Entwicklungspflege				*240.231,60 €*	*396.979,50 €*

Tab. Kosten für dauerhafte Pflege, jährliche Kosten

Maßnahme	Dimension	EP von	EP bis	Gesamt von	Gesamt bis
Entwicklung von standortgerechten Gras- und Staudenfluren	44.034 m²	0,05 €	0,10 €	2.201,70 €	4.403,40 €
naturnah gestaltete Flächen der Regenrückhaltung	19.900 m²	0,05 €	0,10 €	995,00 €	1.990,00 €
Summe private Bauflächen				**3.196,70 €**	**6.393,40 €**
je m² Baugebietsfläche	***447.715 m²***			***0,01 €***	***0,01 €***
Obstbaumpflanzung	175 St	1,50 €	2,50 €	262,50 €	437,50 €
Summe öffentliche Erschließung				**262,50 €**	**437,50 €**
Gesamtkosten dauerhafte Pflege bei Vergabe				*3.459,20 €*	*6.830,90 €*

Aufgrund des geltenden Baurechts sind kleine Teilflächen der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bereits realisiert. Dies ist bei der Feststellung der noch zu finanzierenden Kosten und bei der Ermittlung nach Kostenerstattungssatzung zu berücksichtigen.

Für den Ausgleich auf den privaten Bauflächen ist im Plangebiet die Kostenerstattungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 17.06.2004 nach §§ 135a - c Baugesetzbuch anwendbar. Hieraus ergeben sich entsprechend Satzung je m² 3,81 € – 6,48 €, die für Ausgleich und Ersatzmaßnahmen aufgewendet werden müssen. (ohne Berücksichtigung der bereits umgesetzten Maßnahmen).
Für Teilflächen wurden bereits Kosten entsprechend Erstattungssatzung erhoben, die nun zur grünordnerischen Umsetzung der anstehenden Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Straßen und Leitungen

Insgesamt ist im Plangebiet ein Aufwand in Höhe von (Schätzwerte netto) 3.693.498€ zur Herstellung der stadttechnischen und verkehrlichen Er-

schließung zu betreiben.
Die Kosten beinhalten folgende (Netto-) Positionen in €:

Rückbau von Leitungen	57.865 €
Rückbau von Verkehrsanlagen	117.765 €
Gesamt Rückbau	175.630 €
Herstellung Leitungen	1.170.350 €
Straßenneubau	1.871.782 €
Medientrasse	38.250 €
grünordnerische Erschließung (aus Tab. „Kosten für Neuanlage" Summe öff. Erschließung der vorherigen Seite)	261.856€
Gesamt Herstellung	3.517.868€
Unterhaltung	62.537 €/ Jahr

Finanzierung über Erschließungsbeitrag	
Davon umzulegen entsprechend Erschließungsbeitragssatzung:90 % der beitragsfähigen Kosten (Herstellung Leitungen, Straßenneubau, Medientrasse, grünordnerische Kompensationsmaßnahmen der öffentlichen Erschließung)	3.171.868 €
Es verbleibt bei der Kommune ein Erschließungsanteil (unter Beachtung des vorauss. nichterschließungsbeitragsumlagefähigen Rückbaus von Leitungen) von:	403.865 €

Variante Förderung GA-I	
Fördersatz 80% der Gesamtkosten einschließlich Rückbau als Baufeldfreimachung:	2.814.294 €
20% Erschließungsanteil betragen:	703.574 €
Davon umzulegen entsprechend Erschließungsbeitragssatzung:90 % der beitragsfähigen Kosten	622.801 €
Es verbleibt bei der Kommune ein Erschließungsanteil (unter Beachtung von 20% des vorauss. nichterschließungsbeitragsumlagefähigen Rückbaus von Leitungen) mit:	80.773

9. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008, BGBl. I S. 3018)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert am 22. April 1993, BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986)
- 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 1 des Gesetzes vom 23.10.2007, BGBl. I S. 2470)
- Wasserhaushaltsgesetz WHG
- 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)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekannt-

machung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.05.2009, GVBl. I S. 166)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.03.2005, GVBl. I S.134 zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 2004, (GVBl.I/05, [Nr. 05], S.50), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2010 (GVBl.I/10, [Nr. 28])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg(Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG) Vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2005 zuletzt geändert durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder)
- Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
- Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001