Teil A - Planzeichnung


Flur 136
Flur 102
Lausitzer Straße
Amsterdamer Straße
Finnische Straße
Brüsseler Straße
Litauische Straße
Litauische Straße
Graben
Graben
Graben

Bebauungsplan BP -93 –006.2 ETTC Frankfurt (Oder) "Frankfurter Tor/ Nordost"

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

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

Frankfurt (Oder), den 20. März 2006 ergänzt am 08.05.2006

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes ... 4
2.1. Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse ... 4
2.2. Topographie ... 4
2.3. Grundstücks- und Gebäudenutzung ... 5
2.4. Verkehrserschließung ... 5
2.5. Technische Infrastruktur ... 5
2.6. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation ... 6
2.7. Altlasten ... 7
2.8. Sonstige Nutzungseinschränkungen ... 7
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 7
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung ... 7
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 8
3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen ... 8
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 9
5. Planinhalt ... 10
5.1. Städtebauliches Konzept ... 10
5.1.1. Bebauung und Nutzung ... 10
5.1.2. Verkehrserschließung ... 10
5.1.3. Technische Infrastruktur ... 13
5.1.4. Grünordnung ... 14
5.1.5. Sonstiges ... 15
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 15
5.2.1. Art der baulichen Nutzung ... 16
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung ... 16
5.2.3. Bauweise ... 16
5.2.4. Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen ... 16
5.2.5. Verkehrsflächen ... 16
5.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ... 17
5.2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen ... 17
5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 18
5.2.9. Immissionsschutz ... 18
5.2.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung ... 18
5.2.11. Zuordnungsfestsetzung ... 20
5.2.12. Hinweise ohne Festsetzungscharakter ... 20
5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung ... 21
6. Beteiligungen ... 21
6.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB ... 22
6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB ... 22
7. Maßnahmen zur Planverwirklichung ... 22
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 22
9. Flächenbilanz ... 23
10. Rechtsgrundlagen ... 24

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Gesamtkonzeption

Es ist vorgesehen, für Frankfurt (Oder) ein Güterverkehrszentrum zu entwickeln. Die Gesamtkonzeption des Euro Transport & Trade Center (ETTC) Frankfurt (Oder) sieht die lokale Zusammenführung von Verkehrs- Logistik und Dienstleistungsunternehmen sowie von Unternehmen des produzierenden Gewerbes vor. Mit der Ansiedlung regional und überregional tätiger Unternehmen in unmittelbarer Grenznähe zu Polen wird ein Standortraum geschaffen, der eine Schnittstelle zwischen Fern- und Nahverkehr, zwischen Verkehrsträgern Straße und Bahn sowie zwischen westeuropäischen und osteuropäischen Staaten bietet.
Verknüpft werden sollen die Verkehrsträger Straße und Schiene zu einer transportlogistischen Einheit, um den Standortvorteil durch die verkehrliche Anbindung über die Autobahn BAB A 12/ E 30 und die Eisenbahnverbindung über die Oder (siehe auch zukünftige Europaverbindung Paris- Moskau, Schnellbahn, ICE) zu nutzen. So soll die Wirtschaftsentwicklung im Raum Frankfurt (Oder) auf Grund der logistischen Lage als Drehscheibe zur Steuerung vielfältiger Güterströme durch die Schaffung eines Handels-, Transport- und Gewerbezentrums an der EU- Grenze gefördert und vorangetragen werden. Das an der deutsch- polnischen Grenze vorhandene und kontinuierlich anwachsende Gutmengenpotenzial erfordert den Aufbau eines Güterverkehrs- und Verteilzentrums, gesteuert durch ein abgestuftes und kontrollierbares Entwicklungskonzept.
Die spezifischen Bedingungen in Frankfurt (Oder) lassen nur die Realisierung einer dezentralen Lösung zu. Ziel und Inhalt ist die Verwirklichung eines logistischen Gesamtkonzeptes, das die GVZ- Philosophie unter den Standortbedingungen der Stadt Frankfurt (Oder) umsetzt.
Die Entwicklung des Gebietes erfolgt für das Medium Straße 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. Das Medium Schiene wird am ehemaligen Frankfurter Rangierbahnhof entwickelt.
Standortvarianten wurden bereits in einer Machbarkeitsstudie (1993) geprüft. Untersucht wurden drei Konzeptareale, wobei der Bereich Geldberg als Standort ausgeschlossen, der Standort Lillihof/ Rosengarten als KLV- Terminal- Standort bestätigt wurde. Der Standort Frankfurter Tor konnte sich in allen Belangen als GVZ- Standort qualifizieren.
Die Gesamtkonzeption beinhaltet nun die Errichtung eines Güterverkehrszentrums an den Standorten:

- Frankfurter Tor mit dem Teilgebiet Süd
  Teilgebiet Nordost
- KV-Terminal am Rangierbahnhof Frankfurt (Oder), Südsystem.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet Frankfurter Tor/ Nordost ist Bestandteil dieser Gesamtkonzeption für das ETTC Frankfurt (Oder).

Die Stadt Frankfurt (Oder) verbindet mit der schrittweisen Umsetzung dieses Vorhabens hohe Erwartungen hinsichtlich der Stärkung der Wirtschaftskraft und der Belebung des Arbeitsmarktes der Stadt und der Region.

Planungsstand der Teilbereiche

Die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ETTC Frankfurt (Oder) erfolgt durch die zeitlich gestaffelte Aufstellung von Bebauungsplänen für die Teilgebiete 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
- Teilgebiet Nordost: BP-93-006.2 Satzung wird (hiermit) vorbereitet.
- KV-Terminal: Planfeststellungsbeschluss

Innerhalb des Stadtgebietes wurden die vorhandenen oder planerisch vor-

gesehenen Gewerbeflächen hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit und der Chancen einer Inanspruchnahme in absehbarer Zeit überprüft. Im Ergebnis wurde auf den einst vorgesehenen Teilbereich des Vorhabens Frankfurter Tor ETTC Nordwest verzichtet. Für die Zweckbestimmung GVZ- affines Gewerbe wird im Stadtgebiet mit den Teilflächen ETTC Süd und ETTC Nordost des Frankfurter Tores weiterhin ausreichend Fläche vorgehalten, die zum Teil sofort verfügbar ist und andererseits noch ausreichend Potenziale bietet.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung und Eigentumsverhältnisse

Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im westlichen Stadtgebiet, nordöstlich der Autobahnanschlussstelle West, in einer Entfernung von ca. 6 km zum Stadtzentrum Frankfurt (Oder).

Begrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird folgendermaßen grob begrenzt:

- im Süden von der Bundesautobahn BAB A 12 und der Nuhnenstraße
- im Westen durch die landwirtschaftliche Versuchsfläche parallel zur Ortsumgehungsstraße B 112 neu
- im Norden von der Ostspange (als Bestandteil des Geltungsbereiches)
- im Osten ist der Wirtschaftsweg zwischen Nuhnenstraße und Nordspange noch Bestandteil des Geltungsbereiches

In das Plangebiet einbezogen ist der Abschnitt der Nordspange im Bereich des Nordknotens (Anbindung der Nordspange an die Ortsumgehungsstraße B 112 neu) sowie ein Abschnitt der Nuhnenstraße östlich der Anbindung des Wirtschaftsweges.

Flur	Flurstücke	Eigentümer
102	3 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	7 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	21	Stadt Frankfurt (Oder)
	33 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	34 tlw.	Bundesrepublik Deutschland
	35	Bundesrepublik Deutschland
	36 tlw.	Land Brandenburg
	37	Bundesrepublik Deutschland
	38 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	39	Stadt Frankfurt (Oder)
	47 tlw	Stadt Frankfurt (Oder)
	48 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	49 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	51 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	52 tlw.	Stadt Frankfurt (Oder)
	56 tlw.	Land Brandenburg
	76	privat
	88	Stadt Frankfurt (Oder)
	89	Stadt Frankfurt (Oder)
136	277 tlw.	Bundesrepublik Deutschland
	280 tlw.	privat

Stand Januar 2006

2.2. 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 von 102 auf 108 m ü. HN an, nur im nordöstlichen Planungsgebiet sind deutliche Hangstrukturen zu erkennen.

2.3. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das gesamte Plangebiet wurde- mit Ausnahme der Mergelgrube- in der Vergangenheit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Plangebiet sind relativ hohe Bodenwertzahlen anzutreffen. Bis 1993 wurde die Fläche überwiegend als Obstanbaugebiet genutzt (Apfelplantage).
Die heute stillgelegte Mergelgrube wurde in der Vergangenheit gewerblich genutzt (Zuschlagstoff für Ziegelton).
Das Gelände weist auf Grund der inzwischen realisierten Erschließungsmaßnahmen eine stark veränderte Oberflächengestalt auf. Die vorhandenen Grünbereiche wurden jedoch überwiegend erhalten und gesichert:
Eine nach § 31 BbgNatSchG geschützte Allee entlang der Nuhnenstraße und ein Feldgehölz (Mergelgrube) liegt zentral im Bebauungsplangebiet. Entlang der vorhandenen Wege befinden sich Staudensäume, die abschnittsweise durch Hecken abgelöst werden.

2.4. Verkehrserschließung

äußere Erschließung

Das Gebiet Frankfurter Tor entwickelt sich 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.
Dieses Straßenkreuz gliedert das Gebiet in selbständige Teilgebiete Süd und Nordost.
Mit einer Flächengröße von 34,5 ha ist das Gebiet Nordost flächenmäßig das kleinste der Teilgebiete. Das Plangebiet Nordost wird durch folgende Straßenzüge begrenzt:

- im Süden die BAB A 12 (Autobahn Berlin- Frankfurt(Oder))
- im Westen die B 112 neu (Ortsumgehung Frankfurt (Oder))
- im Norden die Nordspange (Straßenzug Kiesweg – Amsterdamer Straße) in der Funktion als städtische Haupterschließungsstraße / Hauptverkehrsstraße mit Anschluss an die B 112 neu
- im Osten die geplante Ostspange (Erschließungsstraße mit Verbindungsfunktion zwischen den Gebieten nördlich und südlich der BAB A 12)

Ziele der Verkehrsentwicklung

Der außerhalb des Plangebietes liegende Nordknoten (Anschluss der Nordspange an B 112 neu) stellt das wichtigste verkehrliche Element zur Erschließung des ETTC- Standortes Frankfurter Tor dar.
Durch die Lage und Ausbildung seiner beiden Anschlussrampen werden die Anschlussstellen der inneren verkehrlichen Erschließung für die beiden Teilgebiete Nordost und West an die Nordspange bestimmt.

Ziele der Verkehrsentwicklung

Aufgrund der Nutzung sollen folgende verkehrliche Ziele für das Teilgebiet Nordost Berücksichtigung finden:

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

2.5. Technische Infrastruktur

Vor der Erschließung wurde das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Gelände selbst waren zum Zeitpunkt des Planungsbeginnes keine Netze der technischen Infrastruktur vorhanden, die eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes gewährleisten können. Darum wurde eine völlige Neuerschließung notwendig.

Abwasser

Im Einzugsbereich ist der Medienring als Schmutzwasserhauptleitung vorhanden, der für die Entsorgung genutzt wird.

Strom

Über das Plangebiet verläuft eine 110 kV- Freileitung, die zwischenzeitlich aus den vorgesehenen Baufeldern heraus verlegt wurde.
Die das Plangebiet ehemals querende 20 kV Freileitung wurde bereits umverlegt und verkabelt. Die neue Kabeltrasse verläuft entlang der Planstraße A.

Gas

Eine 200 und eine 400 St Hochdruck- Gasleitung ist im Plangebiet vorhanden.

Telekom

Die Umverlegung der das Plangebiet querenden Kabeltrasse der Telekom ist bereits erfolgt. (Parallelführung mit 20 KV-Kabel entlang der Litauischen Straße).

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

Das Gelände ist großräumig durch das flachwellige Relief der jungglazialen Grundmoränenlandschaft geprägt. Der weitere Planungsraum befindet sich im Bereich eines Stauchungskomplexes, so dass er etwas höher liegt als die Umgebung. Nur in Richtung Nordwesten zum Geldberg steigt das Gelände noch etwas an.

Landschaftsraum

Die den ursprünglichen Landschaftsraum prägenden Ackerflächen sind aufgrund der weit vorangeschrittenen Erschließungsleistungen vollständig ausgeräumt worden.

Die wenigen linearen Gehölzstrukturen orientieren sich an Straßen und Wegen und bilden hier Leitlinien.

Für das Planungsgebiet ist dabei die in West- Ost- Richtung verlaufende Bundesautobahn BAB A 12 von Bedeutung. Sie verläuft fast ebenerdig und wird von aufgelockerten Gehölzgruppen gesäumt. Die BAB A 12 bildet gleichzeitig die südliche Grenze des Planungsgebietes. Im Süd- Osten schneidet die von Baumreihen und Hecken gesäumte alte Nuhnenstraße den Raum.

Die gehölzgesäumte Mergelgrube ist das einzige punktuelle Strukturelement innerhalb der ehemaligen Ackerfläche. Sie ist aufgrund ihrer geringen Ausdehnung nur untergeordnet landschaftsbildwirksam.

Im Planungsgebiet sind es alleine die wenigen am Rande des Gebietes angeordneten Strukturelemente, die die Attraktivität der Landschaft ausmachen.

Insgesamt ergibt sich das Bild einer offenen Kulturlandschaft, die durch linienförmige Strukturen (Gehölzbestand Nuhnenstraße / BAB A 12) sowie die Feldgehölzinsel „Mergelgrube“ schwach gegliedert wird. Die Attraktivität ist gering. Die Vorbelastung durch die BAB A 12 ist sehr hoch.

Erholungsflächen

Erholungsflächen befinden sich nicht im Planungsgebiet. Lediglich die alte Nuhnenstraße wird von Spaziergängern und Radfahrern frequentiert. Die Erholungseignung des Raumes ist aufgrund der schlechten inneren Erschließung und der hohen Vorbelastung gering.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind in den o.g. Gebieten nicht vorhanden.

Es findet kein Abfluss (Nullabfluss) von dem Gelände in Oberflächengewässer statt.

Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt aus geomorphologischer Sicht auf der Lebuser Platte. Der nördliche Teil ragt schon in den Bereich des Booßener Stauchungskomplexes hinein. Sandige Ablagerungen treten nur örtlich begrenzt und in geringer Mächtigkeit auf, z.B. im nordöstlichen Bereich, wo sich an der östlichen Gebietsgrenze Talsande verschiedener Stufen befinden. Der größte Flächenanteil entfällt auf bindige Ablagerungen wie Geschiebelehm und Geschiebemergel, die sich durch äußerste Heterogenität auszeichnen.

Die Versickerungsmöglichkeiten ?sind im Verbreitungsgebiet von Sanden gut, im Verbreitungsgebiet der Geschiebemergel und -lehme mittel bis schlecht.

Bei der Bebauung des Geländes sind die festgestellten unterschiedlichen Verhältnisse daher im Einzelnen zu untersuchen und technisch zu berücksichtigen.

Grundwasser

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 80 müNN, das sind ca. 20 - 25 m unter der Geländeoberfläche.

Der größte Teil des Gebietes entwässert in Richtung Süd zum Berliner Urstromtal. Es liegt nicht im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Müllrose. Eine kleine Fläche im Nordosten des Planungsgebietes entwässert unterirdisch nach Osten zur Oder.

2.7. Altlasten

Die Böden Mitteleuropas sind fast flächendeckend durch menschliches Handeln in irgendeiner Weise vorbelastet. Abgesehen vom diffusen Eintrag von Gasen und Partikeln über die Atmosphäre sind die hiesigen Böden hauptsächlich durch die Landwirtschaft und den Straßenverkehr vorbelastet.

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, kann jedoch keine flächenhafte Belastung des Bodens durch Düngemittel und Pestizide feststellen.

Verkehr

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

Altlasten

Mit Altlasten belastete Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2.8. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale

Entsprechend der Stellungnahme des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte sind im Plangebiet ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale bekannt bzw. mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit vorhanden. Die erforderlichen archäologische Maßnahmen sind bereits durchgeführt worden.

Fernwärmeversorgungssatzung

Das Plangebiet liegt <u>nicht</u> im Bereich einer Fernwärmeversorgungssatzung.

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 war im überplanten Bereich ganz oder teilweise von einer Kampfmittelbelastung auszugehen. Zwischenzeitlich sind jedoch die Flächen komplett abgesucht und beräumt.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

landesplanerische Beurteilung im Rahmen des Raumordnungsverfahrens

<u>Raumordnungsverfahren:</u>
Die Bedeutung des Vorhabens ETTC Frankfurt (Oder) für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt und der Region wird im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung vom 22.04.1996 wie folgt beschrieben:
„Das ETTC als dezentrales Güterverkehrszentrum kann zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung des äußeren Entwicklungsraumes, insbesondere des Regionalen Entwicklungszentrums Frankfurt beitragen sowie durch die Nutzung und Verknüpfungsmöglichkeit der Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße im Wirtschaftsraum Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt einen funktionsgerechten und umweltschonenden Gütertransport erreichen."
Des Weiteren wird im Ergebnis des Raumordnungsverfahrens festgestellt, „...dass der Teil- Standort Frankfurter Tor des ETTC mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung bei Einhaltung der im Pkt. 2 genannten Maßgaben vereinbar ist. Das betrifft insbesondere Maßgaben zur Reduzierung der beantragten Gesamtfläche von 240 ha und die zeitliche Flächeninanspruchnahme entsprechend dem Bedarf und der Ersatzflächenbereitstellung für die Obstbauern sowie deren Nutzung (Ertragsfähigkeit)."
Die unter Pkt. 2.1 der landesplanerischen Beurteilung zum Standort Frankfurter Tor benannten Maßgaben werden mit dem Bebauungsplan für das Teilgebiet Nordost weitgehend berücksichtigt. Das betrifft die Herausnahme der Versuchsflächen der Versuchsstation Nuhnen (15 ha) und die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gegenüber der Rahmenplanung um ca. 5 ha.

Hinsichtlich der Abstimmungen mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen lautet die landesplanerische Beurteilung wie folgt: „ Das Vorhaben ETTC, Teilstandort Frankfurter Tor, steht im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Neubau der Ortsumgehung B 112 Frankfurt (Oder) und dem Ausbau der BAB A 12.
Die vorgelegten Verfahrensunterlagen berücksichtigen die im Linienbestimmungsverfahren festgelegte Variante der Ortsumgehung B112 und den Ausbau der BAB A 12, so dass von einer Vereinbarkeit der Vorhaben und ihrer Durchführung ausgegangen werden kann."
Im Ergebnis der raumordnerischen Umweltverträglichkeitsprüfung wird festgestellt„...dass das Vorhaben ETTC mit den Teilstandorten Frankfurter Tor und Rangierbahnhof den Erfordernissen an die Umweltverträglichkeit bei Einhaltung der Maßgaben gerecht werden kann. Am Standort Frankfurter Tor sind die verschiedenen Maßnahmen (Ortsumgehung, Ausbau Autobahn), die Eingriffe verursachen, aufeinander abzustimmen."

landesplanerische Beurteilungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

Bebauungsplan
Mit der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 05.09.1996 wurden Hinweise zu den Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren gegeben.
Entsprechend der Stellungnahme vom 26.03.1998 bestehen gegen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch sind die Maßgaben aus dem Raumordnungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan einzustellen und zu erörtern. Es wird um ergänzende Unterlagen gebeten.
Die erneute Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 04.05.1998 merkt noch Überarbeitungsbedarf der Begründung hinsichtlich der raumordnerischen Maßgaben an.
Mit der Stellungnahme vom 23.Juni 1998 wird dem ergänzten und geänderten Entwurf zum Bebauungsplan ETTC Nordost durch die gemeinsame Landesplanungsabteilung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung bestätigt.
Am 02.03.2006 wird dem Planentwurf die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung erneut bestätigt.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gewerbe-/ Industriegebiet mit der Zweckbestimmung Güterverkehrszentrum dar.

rechtskräftiger FNP vom 26.01. 2000, 5.Änderung 06.03.2006

Da im Bebauungsplan keine anderen Nutzungen festgesetzt werden, ist dieser somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 sonstwie 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.
Der Bebauungsplan für das Gebiet Frankfurter Tor / Nordost berücksichtigt diesen Belang mit der vorzugsweisen Ausrichtung der inneren Hauptverkehrsräume parallel zur Autobahn und durch die Festsetzung einer offenen Bauweise.

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 Nordost eine unbebaute Ackerfläche vorsehen, ist für den Bereich die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes erforderlich, der die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erarbeitet. Der Grünordnungsplan wird nach Abwägung Bestandteil des Bebauungsplanes.
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.
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

Stadtumbaukonzept
keine Berührung

Einzelhandelskonzept

Einzelhandelskonzept
Für die Stadt wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Darin ist festgestellt, dass die Stadt ausreichend mit Einzelhandelsflächen versorgt ist und weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt zu vermeiden sind.

Planfeststellungsverfahren

Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 112n, Ortsumgehung Frankfurt Oder), 1. VA einschließlich Anschlussstelle B 112 / BAB A 12
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.
Planfeststellungsverfahren zum Neubau der B 112n, Ortsumgehung Frankfurt Oder), 2. VA
Der zweite Verkehrsabschnitt zwischen der Anschlussstelle B 112/ BAB A 12 und der Fürstenwalder Poststraße ist bereits umgesetzt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des Außenbereiches. Die Realisierung des vorgesehenen Güterverkehrszentrums ist nur über die Erarbei-

tung eines Bebauungsplanes möglich.
Mit dem Bebauungsplan BP-93-006.2 zum Vorhaben ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Nordost“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Teilgebietes des ETTC Frankfurt (Oder) geschaffen werden.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde mit einer Machbarkeitsstudie die Nutzungskonzeption des Gesamtvorhabens ETTC bestimmt und mit einer Rahmenplanung die einzelnen Teilgebiete hinsichtlich ihres stadtstrukturellen und funktionalen Zusammenhanges erfasst, im Ergebnis wurden Zielkonzepte formuliert.
So werden die Teilbereiche durch übergeordnete Verkehrsstraßen miteinander verbunden, denen die Baugebietsflächen schwerpunktmäßig zugeordnet sind.
Von den übergeordneten Verkehrsstraßen aus erfolgt eine spangenförmige Erschließung der Einzelgrundstücke.
Der Teilbereich ETTC Nordost nimmt mit vorrangig kleinteilig konzipierten Bebauungsstrukturen (Produzierendes Gewerbe, Serviceeinrichtungen, Handwerkerhof) eine Sonderstellung im Gesamtvorhaben ETTC ein.

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Zuordnung

Im Rahmen der funktionsteiligen Nutzungsstruktur des Gebietes Frankfurter Tor werden dem Teilgebiet Nordost vorrangig folgende Nutzungen zugeordnet:

- GVZ- affines Gewerbe und Transportlogistik
- Lagerwirtschaft,
- Produktveredelung, Großhandelsvermarktung und Distribution,
- Recycling,
- Handwerk und GVZ- relevante Serviceeinrichtungen.
-

Die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungsbereiche erfolgt in Korrespondenz mit den lokalen Gegebenheiten. Das transportintensive Gewerbe als immissionsrelevanter Faktor soll in einem Bereich liegen, der die Nähe zur Autobahn und zur Bundesstraße gewährleistet.
Den Baufeldern im nordöstlichen Randbereich sollen vorzugsweise Handwerks- und Serviceeinrichtungen zugeordnet werden. Dieser Randbereich bildet einen topographisch geprägten Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum, der durch einen Grüngürtel motiviert werden soll.
Die im Innern des Plangebietes vorhandene Mergelgrube soll durch Grünverbindungen mit dem äußeren Grüngürtel vernetzt werden.
Die Baugebiete werden derart angeordnet, dass Sichtbeziehungen in den Landschaftsraum entstehen, die gleichzeitig dem Freiraumverbund dienen.
Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere im Interesse der Stabilisierung der Funktion des Stadtzentrums, sollen großflächige Einrichtungen des Einzelhandels und Vergnügungsstätten **nicht** im Plangebiet angesiedelt werden (siehe auch Einzelhandelskonzept)

5.1.2. Verkehrserschließung

Mit der Realisierung bedeutender Verkehrsbauten im Umfeld des Plangebiets wurden in den letzten Jahren hervorragende Bedingungen für die verkehrliche Erschließung des Standortes Frankfurter Tor geschaffen. Fertiggestellt sind die Vorhaben:

- grundhafter Ausbau der Bundesautobahn BAB A 12 und Neubau der Autobahnanschlussstelle West
- Neubau der Ortsumgehungsstraße Frankfurt (Oder) B 112 neu, 1./2.VA
- Neubau der Nordspange, westlicher Abschnitt, mit Anschlussstelle zur B 112 neu (sogenannter Nordknoten)

Für das Teilgebiet Nordost bilden der Anschluss der B112 neu an die BAB A

12 sowie die Verknüpfung der Nordspange mit der B 112 neu über den Nordknoten die Schwerpunkte der äußeren verkehrlichen Erschließung.

Äußere Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das System der äußeren verkehrlichen Erschließung erfolgt an zwei Punkten:

1. an die Nordspange, gegenüber der Anbindung der Ostrampe des Nordknotens
2. an die Ostspange nördlich der BAB A 12 und der Nuhnenstraße

Dabei werden über die Trasse der Ostspange in hierarchischer einwandfreier Abstufung die Verkehre von der Autobahn über die B 112n bzw. aus dem Südteil über die Nordspange in Richtung KV- Terminal abgeleitet. Die Ostspange wurde mit Überführungsbauwerk zum Frankfurter Tor/ Süd vorgesehen, da eine Nutzung der alten Nuhnenstraße auf Grund von Regenwasserproblemen nur mittels aufwändiger Pumptechnik möglich wäre. Die alte Nuhnenstraße wird nunmehr in diesem Teilabschnitt als Geh- und Radweg genutzt, die Ostspange mit Überführungsbauwerk nimmt den motorisierten Verkehr auf. Ein Anheben der Unterführungssohle der alten Nuhnenstraße konnte erfolgen.

Der Bau der Ostspange ist an die Realisierung des Überführungsbauwerkes Ü 19 00 (Querung der BAB A 12) gebunden. Das Planungsrecht für dieses Bauwerk wurde mit dem Bebauungsplan BP- 93-006.1 „Frankfurter Tor/ Süd“ bereits 1996/ 2002 geschaffen. Die Ostspange stellt die logische Fortsetzung dieser vorhandenen Planung im Bebauungsplangebiet Frankfurter Tor/ Nordost dar.

Durch die funktionsfähige Südrampe und die B 112 neu ist zunächst eine ausreichende Verkehrsverbindung der Gebietsteile Süd und Nordost über die Autobahn gegeben. Ein Verzicht in der Planung des Gebietes Nordost auf die sogenannte Ostspange und deren aufwendige zusätzliche Überführung über die Autobahn ist jedoch nicht möglich, da der langsam fließende Verkehrs auf der B 112 neu (Kraftfahrzeugstraße) nicht zugelassen ist und die im Planfeststellungsbeschluss für die B 112 neu dem Grunde nach festgeschriebene Errichtung dieser Verbindung zur späteren Aufnahme der Verkehre zwischen den Bereichen Frankfurter Tor Süd und Nordost verpflichtet. Die derzeitige Lösung über die B 112 neu steht in Abhängigkeit von der Verkehrsbelegung dieser Trasse und ist nicht automatisch dauerhaft gesichert.

Ein Verzicht auf die Ostspange (und in der Folge ein Verzicht auf das Überführungsbauwerk im Bebauungsplan Teilbereich Süd) kann nicht erfolgen.

Durch die festgesetzten Verkehrsflächen wird die Funktionsfähigkeit des Güterverkehrszentrums als Gesamtvorhaben gesichert.

Erforderlich ist eine Gesamtverkehrsbetrachtung des südwestlichen Stadtraumes mit seinen Straßenbauvorhaben durch die Bundesstraßen B 112n, B 87n und den kommunalen Straßen mit der Anbindung des Bereiches Frankfurter Tor (ETTC NO und Süd). Auch sollte eine Legalisierung der Interimslösung als kostensparendste Variante noch einmal geprüft und möglichst auf bestimmte Zeit festgeschrieben werden.

innere Verkehrserschließung

Die im Verkehrskonzept vorgegebenen Anbindungen an die Nord- und Ostspange liegen der inneren Verkehrserschließung zugrunde. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen im Plangebiet folgt den in der Rahmenplanung gegebenen Empfehlungen zur Querschnittsgestaltung der Straßenräume.

Der Knoten Nordspange/ Ostspange wurde so dimensioniert, dass eine Kreisellösung (Kiesweg – Amsterdamer Straße) möglich ist.

Für die innere Verkehrserschließung wird in Anlehnung an die topographische Situation ein innerer Straßenring mit zwei in Ost- West- Richtung verlaufenden Querspangen entwickelt und somit eine effektive Erschließung aller Gewerbeflächen ermöglicht.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen beinhalten Dämme, Böschungen, Stützbauwerke, Schutzstreifen und das zugehörige Straßengrün, sofern es nicht den Grünflächen zugeordnet ist.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen folgt dem Vorschlag zur Querschnittsgestaltung Nr. 1 bis 3 gemäß Beifügung zur Planzeichnung.

Den Erschließungsstraßen werden folgende Straßenquerschnitte zugeord-

net:

1.	Haupterschließungsstraßen	18,50 m
2.	Erschließungsstraßen	17,00 m
3.	Erschließungsstraße (Planstraße A, westl. Abschnitt)	15,50 m

Die Erschließungsstraßen mit einer Fahrbahnbreite von 6,50 m erhalten einseitige gemeinsame Rad- und Gehwege von 2,50 m und beidseitige bzw. wechselseitige Pflanzstreifen von 2,50 bis 3,50 m Breite.
In den Einmündungsbereichen der Anbindungen an die Nord- und Ostspange sind ausgehend von dem hohen Nutzfahrzeuganteil ausreichend bemessene Abbiegespuren vorgesehen.

ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf im Plangebiet ist auf den Baugebietsflächen zu realisieren.
Die Dimensionierung der Straßenquerschnitte ermöglicht das zeitlich begrenzte Parken innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Rad- und Gehwege

Die geplanten bzw. vorhandenen Rad- und Gehwegverbindungen zum Plangebiet sind nicht nur in Bezug auf die in unmittelbarer Nähe gelegenen Ortsteile von Bedeutung sondern auch für die Entwicklung eines gesamtstädtischen Radroutennetzes mit Verbindungen in angrenzende Landkreise.
Die Erschließungsstraßen erhalten einseitig begleitende gemeinsame Geh- und Radwege. Die außerhalb des Straßenraumes geplanten Geh-, Rad- und Wirtschaftswege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorgesehen.
Für den weiteren Ausbau des Radwegenetzes der Stadt besitzt der im Verlauf der Nuhnenstraße geplante Geh- und Radweg besondere Priorität.

Straßenbahn

Gemäß dem aktuellen Nahverkehrsplan für den übrigen ÖPNV der Stadt Frankfurt (Oder) ist keine Straßenbahnverbindung zum ETTC vorgesehen.

Busverkehr

Eine Bus- ÖPNV- Anbindung wird in Abhängigkeit von der Entwicklung der Fahrgastnachfrage im Bereich des ETTC gesehen und ist zum gegebenen Zeitpunkt über die vorhandenen bzw. geplanten Straßen möglich. Zum Erreichen u.a. des Zentrums von Frankfurt (Oder) bzw. des Bahnhofes sollte das ETTC schrittweise bedarfsorientiert in das ÖPNV- Busliniennetz eingebunden werden. Die Lage der Haltestellen und deren Einbindung in den Straßenraum ist zum gegebenen Zeitpunkt entsprechend den zukünftigen Nutzungsanforderungen festzulegen.
Gegenwärtig wird das gesamte Plangebiet nur von der Buslinie (Linie 982, Haltestelle in Pagram, Nord) und von der derzeit versuchsweise eingerichteten Quartierbus- Linie zwischen Landhof Rosengarten und Neuberesinchen Mühlenweg (geführt über die Nordspange/ Siedlung Nuhnen) in unterschiedlicher Entfernung indirekt berührt.

Immissionen

Die Auswirkungen des Straßenbaues wurden bereits mit dem Planverfahren zum ETTC Frankfurt (Oder) „Frankfurter Tor/ Süd“ durch ein Gutachten untersucht. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt die Weiterführung der Ostspange als sogenannte Südspange über die Autobahn, in das Gewerbegebiet hinein. Auf Grund der räumlichen näheren Lage an der Siedlung sind von dieser Straße die größeren Störungen der Markendorfer Siedlung zu befürchten.
Im Gutachten wurden Einzelpunktberechnungen in der nördlichen Randlage der Markendorfer Siedlung durchgeführt. Das maximale Ergebnis wurde nördlich des Lehmweges erreicht, ohne Ostspange wurden bereits Tag/ Nacht- Werte von 62,7/ 55,9 dB(A) errechnet. Mit der Ostspange ergeben sich Tag/ Nacht- Werte von 62,7/ 55,9 dB (A).
Bestandteil des zitierten Gutachtens ist die Aussage, dass die Lärmbelastung des Wohngebietes insgesamt sehr hoch ist. Ausgesagt wird ebenfalls, dass die Ziele des Schallschutzes in der Städtebaulichen Planung bereits mit dem bestehenden Straßennetz nicht erreicht werden, legt man die schalltechnischen Orientierungswerte für Verkehrslärm nach der DIN 18005 zu Grunde. Die zwingenden Grenzwerte der 16.BImSchV werden durch die Errichtung der Ostspange nicht überschritten.
Im Ergebnis erhöhen die neu zu bauenden Straßen die vorhandene Lärmbe-

lastung in Markendorf/ Siedlung nicht wesentlich.
Ein anderes Ergebnis ist durch ein erneutes schalltechnisches Gutachten nicht wahrscheinlich, insbesondere, da durch die vorgesehene Ortsumgehung Markendorf Verkehre von der B 87 auf die B 112n umgeleitet werden, also eine weitere Minderung (nach der B 112 n) des belastenden Verkehrs eintreten wird.

Durch die Planung werden keine städtebaulichen Missstände verursacht. Obwohl die höchstrichterlich angesetzte Zumutbarkeitsschwelle (ab der eine gesundheitliche Beeinträchtigung nicht mehr auszuschließen ist) von 70 dB (A) tagsüber und 60 dB (A) nachts nicht erreicht ist, wurde zwischen der Markendorfer Siedlung und der Autobahn ein Lärmschutzwall in Form einer lärmmindernden Erdstoffmiete durch die Stadt Frankfurt (Oder) errichtet. Mit der sukzessiven Erweiterung dieser Erdstoffmiete wird eine Verbesserung der Immissionssituation in der Siedlung erwartet.

5.1.3. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Die Netzeinspeisung für das Teilgebiet Nordost erfolgt über die Leitung der geplanten Druckerhöhungsanlage im Teilgebiet Süd, die für die Versorgung des ETTC mit Trink- und Löschwasser erforderlich ist und für die Gesamtmaßnahme berechnet wird. Die Versorgungsleitungen für das Teilgebiet Nordost werden in Richtung Hauptpumpwerk geführt.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des südwestlichen Stadtgebietes von Frankfurt (Oder) erfolgt primär aus dem Wasserwerk II bei Briesen unter Zwischenschaltung einer Hochbehältergruppe in Rosengarten.

Löschwasser

Für das Gewerbegebiet ist ein hoher Löschwasserbedarf im Bezug zu einer geringen Trinkwasserentnahme erforderlich. Darum wird die Wasserversorgung in zwei separaten Leitungssystemen geführt. Die Löschwasserleitung wird nur zum Zweck der Löschwasserbereitstellung errichtet, so dass Wasserqualitäten in der Leitung nicht gefordert sind.

Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers des ETTC und der umliegenden Ortschaften (Pagram, Lichtenberg) ist über die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung im sogenannten „Medienring“ zur Kläranlage der Stadt Frankfurt (Oder) gesichert.
Die Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt im Trennsystem mit Freigefälleleitungen bis zum geplanten SW- Hauptpumpwerk am Tiefstpunkt der Ostspange.
Über die Freigefälleleitungen wird das Schmutzwasser des Teilbereiches Süd zum Hauptpumpwerk abgeleitet. Der Standort des geplanten Hauptpumpwerkes liegt ca. 150 m vom geplanten Medienring entfernt, so dass günstige Einleitungsbedingungen gegeben sind.
Die natürliche Vorflut des Teilgebietes Nordost bildet eine im Nordosten gelegene, sandgefüllte Rinne, welche Niederschlagswasser unterirdisch in südöstliche Richtung ableitet.

Niederschlagswasserverbringung

Als Zielsetzung für die Regenwasserableitung des Gebietes ergibt sich daraus, dass Regenwasser am Entstehungsort weitgehend zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen.
Niederschlagswasser, dass nicht am Ort des Anfalls versickern kann, wird in ungedichtete offene Erdbecken geleitet, wo das Wasser versickern und verdunsten kann.
Diese geplanten Sickerbecken sind Teil der umgebenden Landschaftsgestaltung und in diese eingebunden.
Die Ableitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt über Freispiegelrohrleitungen zu den Sickerbecken. Vor den Sickerbecken sind Vorreinigungsanlagen zu errichten.
Erfahrungen mit Versickerungsanlagen zeigen, dass sie relativ problemlos funktionieren, wenn die Randbedingungen beachtet werden. Schwebstoffhaltige Zuflüsse können die Sickerfähigkeit in relativ kurzer Zeit einschränken.
Absetzbecken, die den Sickerbecken vorgeschaltet sind, haben deshalb die

Aufgabe, die absetzbaren Niederschlagsstoffe und Leichtflüssigkeiten zurückzuhalten. Dazu ist es nötig, dass diese Becken angefahren werden können.
Die Gestaltung der Erdbecken soll durch entsprechende Maßnahmen und Bepflanzungen naturnah ausgebildet werden. Ein breiter Pflanzgürtel an den Beckenrändern kann das noch unterstreichen.
Die Beckensohle und die Böschungen sollen bewachsen sein, um den Boden durchlässig zu halten und damit wesentlich zur Versickerung und zur Reinigung des versickerten Wassers beizutragen.
Die zentralen Versickerungsflächen werden durch einen Graben, der sowohl eine Transport- als auch eine Versickerungsfunktion besitzt, verbunden.

Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Teilgebietes Nordost ist durch das Versorgungsunternehmen Stadtwerke Frankfurt (Oder) möglich.

Gas

Die Versorgung des Plangebietes ETTC mit Erdgas gestaltet sich aus der Sicht des Versorgungsunternehmens unproblematisch. Die Versorgung kann über die vorhandene Hochdruckleitung DN 200 Pagram- Buckower Straße sowie über im Umfeld vorhandene Mitteldruckleitungen erfolgen, so dass keine äußere Erschließung erforderlich ist.
Die notwendigen Leitungen sind im Straßennebenraum entsprechend der Querschnitte einzuordnen.

fernmeldetechnische Versorgung

Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur fernmeldetechnischen Versorgung, die in Zukunft weiter ausgebaut werden können. Um den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes zu garantieren, sind die Baumaßnahmen so früh wie möglich dem Fernmeldeamt anzuzeigen.
Die Einordnung weiterer geplanter Fernmeldeanlagen ist gleichfalls im Straßennebenraum entsprechend den Querschnitten vorzunehmen. Dafür sind 0,5m freizuhalten.

5.1.4. Grünordnung

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Mit diesem konnte ein tragfähiges Freiflächenkonzept entwickelt und untersetzt werden.

FFH- Gebiete

Es besteht keine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten.
Der Abstand zu den im Südosten und Nordosten des Bebauungsplangebietes liegenden FFH- Gebieten „Fauler See/ Markendorfer Wald“ und „Oberes Klingetal“ ist mit 1,7 bzw. 2,1 km hinreichend groß. Beeinträchtigungen sind nicht zu befürchten.
Das Plangebiet beinhaltet einen hohen Anteil öffentlicher und privater Grünflächen, die vorwiegend im Grünverbund geplant sind. Ihre Lage und Anordnung berücksichtigt gleichermaßen ökologische, stadtklimatische, landschaftsgestalterische und stadtstrukturelle Gesichtspunkte. Die öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise den Hauptverkehrsräumen (Autobahn, Umgehungsstraße B 112neu und der alten Nuhnenstraße) zugeordnet.
Ergänzend zu diesen strukturbildenden Grünzügen bilden vorhandene Grüninseln mit Biotopcharakter den Ausgangspunkt für geplante Vernetzungen im Grünsystem.
Die besondere topographische Situation im Plangebiet (Topographie) macht eine umfangreiche Geländeregulierung sowohl für die Umsetzung der stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung als auch für die Herstellung nutzungsfähiger Baufelder erforderlich.
Die Bilanzierung der Eingriffe, die Kompensationsermittlung sowie die sich hieraus ergebenden Maßnahmen sind ausführlich im Grünordnungsplan (GOP) dargestellt. Die vorgeschlagenen Schutz-, Gestaltungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Grünordnungsplan wurde mit dem Stand Januar 2006 überarbeitet. Weitere Abstimmungserforderlichkeiten waren jedoch im Planungsverlauf zu berücksichtigen und sind Bestandteil des vorliegenden Entwurfes. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan übersichtlicher aufgebaut, Textfestsetzungen optimiert bzw. rechtssicher formuliert und an die Umsetzung in der Örtlichkeit angepasst. Die der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption wurde nicht

geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Grünordnungsplanung muss nicht erneut überarbeitet werden.
Bilanz: In den Tabellen 2 bis 6 des Grünordnungsplanes sind schutzgutbezogen die Eingriffe beschrieben und, soweit möglich, quantifiziert. Die zu ergreifenden Maßnahmen sind den Eingriffen gegenübergestellt.
Aufgrund des Defizits beim Ausgleich des Eingriffs auf das Schutzgut Boden in einem Umfang von 23.500 m^2 (vgl. Tab. 2) ist eine Ersatzmaßnahme auf Flächen aus dem Flächenpool festzulegen. Die fehlenden Ausgleichsmaßnahmen sind Entsiegelungsmaßnahmen, die einen Kostenaufwand von ca. 5,20 €/m^2 erfordern. Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen.
Diese Maßnahmen waren nachrichtlicher Bestandteil des Bebauungsplanes und Bestandteil des Grünordnungsplanes. Mit dem Wertungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Bebauungsplan vom 29.09.1999 wurden diese Maßnahmen aus folgenden Gründen herausgenommen:

- Sicherung der Vermarktungsfähigkeit durch kostensenkende Maßnahmen
- von der Vermarktungsfähigkeit abhängig gemacht wurde die Bewilligung der beantragten Fördermittel
- Das Verhältnis von versiegelter Fläche zu unversiegelter ist 16,25 ha zu 18,28 ha und liegt damit ca. bei 1:1,1.
- überdurchschnittlich hoher Grünflächenanteil (im Vergleich zu zentral geplanten GVZ- Standorten Wustermark und Großbeeren)

Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen weitestgehend ausgeglichen.

5.1.5. Sonstiges

Immissionsschutz

Eine vom Standort ausgehende immissionsbedingte Beeinträchtigung der Luftqualität ist aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung zur Nutzungsverbindung der Gewerbegebietsflächen für Transportlogistik/ verkehrsaffines Gewerbe nicht zu erwarten.
Die möglichen verkehrslärmbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf den benachbarten Ortsteil Markendorf Siedlung waren Gegenstand umfangreicher Erörterungen im Zusammenhang mit dem Planverfahren zu den Teilgebieten Frankfurter Tor Süd und Nordost.

Südspange vom ETTC Süd

Der von der 15. Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1995 gefasste Abwägungsbeschluss zum Bebauungsplan BP- 93- 006.1 ETTC Frankfurt (Oder) "Frankfurter Tor/ Süd" beinhaltet in der Anlage I, Seite 1, Nr. 1 folgenden Wortlaut:
„In Abstimmung mit dem Baulastträger Autobahnamt ist die Verlagerung des Querungsbauwerkes -BAB A 12/ Sammelstraße- in westlicher Richtung zu prüfen. Die direkte verkehrliche Verbindung zwischen Süd- und Nordteil Frankfurter Tor ist dabei vorrangig zu sichern."
Dieser Maßgabe wurde mit der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-93-006.1 vorgenommenen Verlagerung des Überführungsbauwerkes Ü 19 00 um ca. 220 m in westlicher Richtung entsprochen. Damit wird auch die künftige Lage des nördlichen Abschnittes der Ostspange bestimmt, welche das Planungsgebiet Nordost in Randlage quert.
Unter Hinweis auf die von der BDC DORSCH CONSULT, Ingenieurgesellschaft mbH Berlin im Auftrag der Stadt Frankfurt (Oder) 1998 erstellte gutachterliche Stellungnahme zum Verkehrslärm im Bereich Frankfurt (Oder) - Markendorf Siedlung, kann davon ausgegangen werden, dass mit der geplanten verkehrlichen Erschließung des Planungsgebietes Nordost keine Erhöhung der Lärmimmissionen für benachbarte Wohngebiete ausgehen wird.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Grundsatz einer angemessenen Regelungsdichte folgend wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgenommen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Textfestsetzung 1.1*: Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe des Güterverkehrszentrums, affines Gewerbe/ Transportlogistik zulässig.* *§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §8 BauNVO*

Begründung: Es wird eine Staffelung von Zweckbestimmungen der Gewerbegebiete in Frankfurt (Oder) vorgenommen, womit auch gleichzeitig eine klare Nutzungsabgrenzung zu den anderen Gewerbegebieten der Stadt erfolgt. Vorgesehen sind für den Bereich Nordost der handwerkliche Servicebereich für die Betriebsflächen. Insbesondere diese Flächen sollen Verkehrsgewerbe, handwerklichen Servicebereich sowie produzierendes und verarbeitendes Gewerbe abdecken.

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Textfestsetzung 1.2: *Es wird eine Baumassenzahl (BM) von 10 festgesetzt.* *§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16- 20 BauNVO*

Begründung: Festsetzung BM entsprechend Baunutzungsverordnung.

5.2.3. Bauweise

Textfestsetzung 1.3: *In den Baugebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten.* *§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO*

Begründung: Festgesetzt wurde die abweichende Bauweise, um unter Wahrung der seitlichen Grenzabstände (Bemessung nach der brandenburgischen Bauordnung) die Errichtung von Gebäuden ohne Begrenzung der Länge den Erfordernissen entsprechend zu ermöglichen.

5.2.4. Baulinien, Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung: *Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch straßenseitig festgesetzte Baugrenzen definiert.* *§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO*

Begründung: Der Abstand der Gebäude zueinander und die Höhe der Gebäude prägen das Erscheinungsbild des Baugebietes. Im Durchschnitt ist der Straßenraum einschließlich der Straßenraumbegrünung 17m breit. Diese Verkehrsanlagenbreite resultiert aus der Verkehrsbelastung und den erforderlichen Nebenanlagen. Bei einer für Gewerbegebiete üblichen Bebauung von ca. 12 bis 20 m Höhe stellt ein Abstand der Baugrenze von 6m zur Grundstücksgrenze einen Mindestabstand dar. Da davon auszugehen ist, dass diese Höhe nicht überschritten wird, kann in allen Bereichen mit dem gewünschten Erscheinungsbild ohne Empfinden einer städtebaulichen Enge gerechnet werden.
Es wird ein Abstand von 6m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Textfestsetzung 1.4: *Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.* *§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §12, 23 BauNVO*

Begründung: Um eine durchgrüntes Gewerbegebiet zu erzeugen, wird die Überbauung der nicht überbaubaren Fläche durch Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Das städtebauliche Ziel wird durch Festsetzungen zur Grünordnung in den Bauflächen unterstützt. Die nicht überbauten Grundstücksteile sollen entsprechend Brandenburgischer Bauordnung bepflanzt werden.

5.2.5. Verkehrsflächen

Textfestsetzung 1.5: *Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh-, Rad- und Wirtschaftswege - sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.* *(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs.6 BbgStrG)*

Begründung: Die Festsetzung dient der Umsetzung der mit §6 Absatz 6 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG) gegebenen Möglichkei-

ten, mit dem Bebauungsplanverfahren als förmlichem Verfahren auf Grund anderer gesetzlicher Vorschriften die öffentliche Widmung der geplanten Straßen zu regeln und damit die gesonderte Widmungsverfügung vorwegzunehmen. Von dieser Festsetzung auszuschließen sind bereits gewidmete Straßenzüge.
Nach der in §3 BbgStrG vorgegebenen Einteilung nach Straßengruppen handelt es sich um Gemeindestraßen. Baulastträger wird die Stadt Frankfurt (Oder). Sie hat die Überlassung für den öffentlichen Verkehr, die Straßengruppe und den Widmungsinhalt öffentlich bekanntzumachen.
Der Vollzug der Widmung mit dem Bebauungsplanverfahren ist nach dem Brandenburgischen Straßengesetz möglich und erspart auch hier ein gesondertes Widmungsverfahren.

5.2.6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Regenwasser ist auf Grund §54 Abs.4 Brandenburgisches Wassergesetz zur Versickerung zu bringen.
Die Ableitung des nicht vor Ort versickerbaren Niederschlagswassers der öffentlichen und privaten Flächen erfolgt über Freispiegelrohrleitungen zu den Sickerbecken. Vor den Sickerbecken sind Vorreinigungsanlagen zu errichten.
Die zentralen Versickerungsflächen werden durch einen Graben, der sowohl eine Transport- als auch eine Versickerungsfunktion besitzt, verbunden. Dabei wurde die natürliche Vorflut des Teilgebietes Nordost (im Nordosten gelegene sandgefüllte Rinne) genutzt, welche Niederschlagswasser unterirdisch in südöstliche Richtung ableitet.

Planfestsetzung: *Dargestellt werden die Transportgräben als in der Grünfläche liegender Bestandteil der Versorgungsanlage und festgesetzt werden die Regenwassersickerbecken als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser.* *§9 Abs.1 Nr.14 BauGB*

Begründung: Vor Ort wurden hervorragende Sickereigenschaften des Bodens vorgefunden, darum wurde kein Regenrückhaltebecken sondern eine reine Sickeranlage eingeordnet. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung einer Wasserfläche im Laufe des Verfahrens in die einer Versorgungsfläche geändert. Die festgesetzten Maßnahmen der Grünordnung werden dennoch standortangepasst umgesetzt.

5.2.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Planfestsetzung: *oberirdische 110 kV- Freileitung einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von je 25m ab Achse* *§9 Abs.1 Nr.13 und 21 BauGB*

Begründung: Die 110 kV- Freileitung wurde aus den vorgesehenen Baufeldern in den Grünflächenbereich verlegt. Somit wahrt sie einen Abstand von mehr als 30m, die gemäß Abstandsleitlinie zu schutzbedürftigen Einrichtungen, die dem längeren Aufenthalt von Menschen (>6h/d) dienen, einzuhalten sind. Gemäß DIN VDE 2010 ist ein Zustimmungsbereich von beidseitig je 25m erforderlich, in dem bei dem Versorgungsträger (e.dis AG) für Hochbauten und Pflanzungen Zustimmungen einzuholen sind. Die Zugänglichkeit der Masten für die Versorgungsträger muss gewährleistet sein. Die Anlagen sind städtebaulich stark wirksam. Es wird die planungsrechtliche Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vorgenommen, von einer starken Inanspruchnahme der Flächen ist auszugehen.

Planfestsetzung: *unterirdisch im Bestand vorhandene 200 und 400 St Gas-Hauptdruckleitungen sowie unterirdische Schmutzwasserhauptversorgungsleitung (Medienring)* *§9 Abs.1 Nr.13 BauGB*

Begründung: Die festgesetzten Leitungen sind im Bestand vorhanden, eine Verlegung der Leitungen ist im Rahmen des Planverfahrens nicht beabsichtigt. Auf die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird verzichtet, da die Festsetzung einer widersprechenden Nutzung nicht beabsichtigt ist. Die Sicherung der dinglichen Rechte ist durch die Versorgungsunternehmen ohnehin zu betreiben. In diesem Rahmen ist es auch möglich, die

entsprechenden Schutzstreifen zu sichern.

5.2.8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 2.1*: Einfriedungen sind straßenseitig mit Heckenpflanzungen zu ergänzen.* *§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §89 BbgBauO*

Begründung: Beabsichtigt ist die Ergänzung der Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Gewerbeflächen, verbunden mit der gestalterischen Aufwertung der Gewerbefläche. Ziel ist es, bei sinnvollem wirtschaftlichen Einsatz, ein städtebaulich eingegrüntes Gewerbegebiet darzustellen. Diese Festsetzung trägt zur besseren Einbindung des Gewerbegebietes in den umgebenden Landschaftsraum bei.

5.2.9. Immissionsschutz

Die Gewerbeflächen haben einen ausreichenden Abstand zur BAB A 12, um gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können.
Planfestsetzung: *Lärm- und Sichtschutzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern*
Begründung: Mit Mitteln der Grünordnung können hier Effekte für den Immissionsschutz erreicht werden. Neben der tatsächlichen Abschirmwirkung, die allerdings nur eingeschränkt vorhanden ist, werden mit dem Sichtschutz zur Autobahn psychologische Begleiteffekte aktiviert, da Beeinträchtigungen, welche nicht gesehen werden, auch als weniger störend empfunden werden. Ansätze der Grünfläche sind bereits im Bestand vorhanden. Bei Abgang ist zum Erhalt der Grünfläche und der angestrebten Lärm- und Sichtschutzwirkung mit gegenüber der Luftverunreinigung resistenten Arten nachzupflanzen.

5.2.10. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan beschreibt den Bestand im Plangebiet, erfasst die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, entwickelt und bilanziert Maßnahmen zu Vermeidung, Minderung und Schutz sowie Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen.
Die grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen den gesamten, im Laufe des Planverfahrens im Nordosten erweiterten, Geltungsbereich des Plangebietes.

2.1. Pflanzqualität und -dichte

Pflanzqualität:
großkronige Bäume 1.Wuchsordnung mind. Hast., 18- 20 StU, 4xv., mittelkronige Bäume 2.Wuchsordnung mind. Hast., 12- 14cm DU, 3xv.
Pflanzdichte:
Bei Gehölzpflanzungen ist je 1,5 m² mindestens ein Strauch zu pflanzen, der Anteil an Bäumen darf 20% der Fläche nicht überschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 5 m nicht unterschreiten.
Für den Geltungsbereich werden Pflanzqualitäten und -dichten festgesetzt.

2.2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§9 Abs.1 Nr.20 Baugesetzbuch)* *§9 Abs.1 Nr.20 BauGB*

1. *Die Flächen M1 sind als naturnahe und artenreiche Wiese anzulegen und einmal jährlich durch Pflegeschnitt zu unterhalten. Auf 15 % der Fläche sind von Bäumen überschirmte Gehölzgruppen zu pflanzen.*
2. *Die Flächen M2 sind als Gehölzpflanzung mit Sträuchern anzulegen. Zusätzlich sind bei einer Flächenbreite größer 10m entlang der Nordspange und der östlichen Planungsgrenze Bäume der 1.Wuchsordnung zu verwenden.*
   Innerhalb der Fläche M2 westlich der Litauischen Straße sind zwei Zu- und Abfahrten (insgesamt maximal 100m²) für die außerhalb des Geltungsbereiches liegende landwirtschaftliche Fläche zulässig.
3. *Die Flächen M3 sind als naturnahe und artenreiche Wiese anzulegen und entlang der östlichen Planungsgrenze zwischen der Ams-*

terdamer Straße und dem Geh-, Rad- und Wirtschaftsweg der alten Nuhnenstraße mit Obstbaum- Hochstämmen in einer Doppelreihe mit einem Pflanzabstand von ca. 6 m (in der Reihe) zu bepflanzen.

4. *Die Fläche M4 ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, vorhandene Gehölze sind zu integrieren.*
5. *Die Entwässerungsgräben und die Versickerungsflächen (M5) sind naturnah zu modellieren und standortgerecht zu begrünen.*
6. *Im Sicherheitsbereich der Hochspannungsleitung sind Bäume 2.Wuchsordnung zu verwenden.*

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Schutz werden in dem vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. So wird das nach §31 BbgNatSchG geschützte Biotop, aber auch die vorhandene, mit Feldgehölzen bestandene Mergelgrube in das Maßnahmenkonzept integriert und während der Baumaßnahmen gem. DIN 18920 geschützt. Der Bereich der Mergelgrube stellt kein nach §32 BbgNatSchG geschütztes Biotop dar.
Die an den Wegen bestehenden Grünstrukturen bleiben ebenfalls überwiegend erhalten. Eine Vermeidung und Minderung von Eingriffen wird durch die Beschränkung von Versiegelungen sowie durch Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt erzielt.
Die ausgeräumte Ackerlandschaft wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ein neues Gesicht erhalten. Den optischen Rahmen des Gewerbe- und Industriegebietes bilden Heckenpflanzungen sowie eine Obstbaumreihe. Im Süden und Westen haben die Hecken auch Immissionsschutzfunktion (Immissionsschutz). Eine stark gestalterische Wirkung besitzen die Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen, die für die Nutzer optisch leitende Funktionen haben.
Vornehmlich als Kompensationsmaßnahmen werden extensive Wiesen, die zu 15 % mit Gehölzgruppen bepflanzt werden, angelegt. Durch angepasste Ansaatmischungen werden artenreiche und farbenfroh blühende Flächen entstehen, die neben ihrer Funktion der Biotopverbindung und- entwicklung gestalterisch bereichernd sind.
Das Ziel der Maßnahme ist die Rückhaltung und örtliche Versickerung des Regenwassers und Schaffung eines Lebensraumes mit biotopvernetzender Funktion, es erfolgt die Neugestaltung des Landschaftsbildes.
Entwickelt werde sollen Bodenarten mit besonderer biotischer Lebensraumfunktion. Die Begrünung der wechselfeuchten Versickerungsflächen soll durch die Pflanzung von Gehölzen unterstützt werden.
Weiterhin schlägt der Grünordnungsplan zur Bepflanzung innerhalb der Baugebietsflächen für die relativen Flächenanteile Pflanzbindungen mit einem Mindestmaß an Gehölzen sowie Dach- und Fassadenbegrünung vor. Diese Maßnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da durch die geplanten Gewerbe, und damit durch die erforderlichen Hallengrößen, mit unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Mehraufwendungen zu rechnen ist. Da ein Ausschluss einer entsprechenden Begrünung nicht erfolgt bleibt den späteren Eigentümern so Raum für eigene Gestaltungskonzepte.

2.3 *Festsetzungen auf den Baugebieten*: *§9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB*

1. *Je angefangene 250m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder 10 Sträucher zu pflanzen.*
2. *Grundstückseinfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.*
3. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Für je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum in eine mindestens 6 m² große Baumscheibe im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.*

Begründung : Der Grünordnungsplan sieht vor, die 6m breiten Flächen zwischen Erschließungsstraßen und Baugrenze sowie den verbleibende Flächenanteil innerhalb der Baufelder gärtnerisch zu gestalten. Die Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche ist nach der Brandenburgischen Bauordnung gesichert.
Mit der durchlässigen Gestaltung der Grundstückseinfriedungen für Kleintie-

re soll die Trennwirkung durch die Grundstücke gemindert werden.
Die Stellflächengliederung trägt zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei, da großräumige unbeschattete Stellplätze nicht entstehen.

2.4 *Festsetzungen für die Erschließungsstraßen:* *§9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB*

Die Erschließungsstraßen sind beidseitig mit Grünstreifen zu versehen. Diese sind durch Ansäen von Landschaftsrasen oder durch Bepflanzen mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. Des Weiteren ist pro 15 lfdm. Grünstreifen ein Alleebaum zu pflanzen. (G1)
Die Ostspange ist mit beidseitig 3,5m Grünstreifen und Bäumen 1. Ordnung zu versehen.
Die Litauische, Brüsseler und Finnische Straße ist mit einem Grünstreifen je eine Straßenseite von 2,5m und 3,5m und mit Bäumen 2.Ordnung zu versehen.

Begründung: Mit der Festsetzung soll die Gestaltung der Verkehrswege erfolgen, was gleichzeitig zu einer Verbesserung des Kleinklimas (Verringerung der Windgeschwindigkeiten und von Düseneffekten, Filterung von Stäuben, Temperaturausgleich) beiträgt.

5.2.11. Zuordnungsfestsetzung

3. *Zuordnungsfestsetzungen*: *§§1a Abs.3 und 9 Abs.1a BauGB i.V.m.§135a Abs.2 Satz 1 BauGB*

3.1. Für Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffsflächen gemäß Textfestsetzungen der Nummern 3.2 und 3.3. zugeordnet.

3.2. Die Flächen und Maßnahmen der Textfestsetzung Nummer 2.2.2., 2.2.5, 2.4. sowie der Amphibiendurchlass dienen der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Erschließungsanlagen verursacht werden.

3.3. *Alle anderen Flächen und Maßnahmen der Textfestsetzungen Nummer 2.2.1, 2.2.3 und 2.2.4 dienen der Kompensation von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugebieten zu erwartenden Eingriffen.*

Begründung: Die Zuordnung der Maßnahmen zu den Konflikten wurde grundlegend überarbeitet. In der Bilanzierung der Eingriffe (siehe Grünordnungsplan)wurde eine Trennung der Maßnahmen für Eingriffe aus den Erschließungsstrassen und den Baufeldern vorgenommen. Die Ermittlung und Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach Schutzgütern getrennt für die Baufelder und die öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine weitere Differenzierung nach einzelnen Baufeldern erscheint nicht sinnvoll, da die Ausgleichsflächen aufgrund ihrer Ausdehnung und Lage nur den Baufeldern insgesamt zuzuordnen sind. Darüber hinaus wären auch die einzelnen Baufelder zu unterschiedlich an den Kosten beteiligt. Daher ist es notwendig, die Gesamtkosten für die privaten Baufelder prozentual umzulegen und neben einer gleichmäßigen Kostenverteilung eine sukzessive Durchführung der Maßnahmen zu gewährleisten.
Die Kosten für die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen umfassen entsprechend Kostenerstattungssatzung auch die Kosten für den Grunderwerb bzw. den entsprechenden Grundstückswert von Flächen der Gemeinde, die Kosten für die Freilegung der Ausgleichsflächen, die Planungskosten sowie die Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.
Die Zuordnungsfestsetzung erlaubt die Geltendmachung von Kosten für den Ausgleich von festgesetzten Maßnahmen nach §135c BauGB.

5.2.12. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Hinweis Nr.1: *Für vorgesehene Bauten im Bereich der 110 kV- Leitung (gerechnet 25m ab Trassenachse) ist eine Zustimmung der e.dis AG einzuholen.*

Begründung: Bauliche und sonstige Anlagen im Schutzbereich der Leitungen dürfen nur im Rahmen der jeweils gültigen DIN- VDE- Bestimmungen nach vorliegender schriftlicher Zustimmung durch die e.dis Nord AG errichtet

werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern ist der erforderliche Sicherheitsabstand gemäß den jeweils gültigen DIN- VDE- Bestimmungen einzuhalten.
Hinweis Nr.2: *Die nach §31 BbgNatSchG geschützten Alleen sind zu erhalten. Während der Bauzeit sind durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 Beeinträchtigungen zu vermeiden.*
Begründung: Der Schutzstatus ist aus dem Plan heraus nicht zweifelsfrei ersichtlich. Aus diesem Grund wurde der Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.
Hinweis Nr.3: *Die Feldgehölze der Mergelgrube sind zu erhalten. Während der Bauzeit ist ein Schutzzaum aufzustellen.*
Begründung: Mit diesem Hinweis soll der beabsichtigte Schutzzweck noch einmal verdeutlicht werden.

5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens für das Vorhaben „Euro Transport und Trade Center Frankfurt (Oder)“ (Reg.-Nr. 097/1994/F) wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2 UVPG durchgeführt. Im Abschlussbericht heißt es dazu: „Eine umweltverträgliche Gestaltung des Standortes Frankfurter Tor ist bei Einhaltung der Maßgaben zu erreichen, jedoch verbleibt die Tatsache der erheblichen Freirauminanspruchnahme.“ Die Ergebnisse dieser UVP sind, wie die Ergebnisse des Raumordnungsverfahrens insgesamt im Bebauungsplan BP-93-006.2, „ETTC Frankfurt (Oder), Frankfurter Tor- Nordost“ beachtet worden. Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt. Die Übernahme der Grundzüge der grünordnerischen Darstellungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan hat insbesondere zu einer Vermeidung und Verminderung der erwartbaren Auswirkungen auf die Umwelt beigetragen. Die landesplanerische Zustimmung zu diesem Verfahren liegt vor. Die Ursachen dafür liegen darin, dass einerseits die planerische Grundkonzeption beibehalten wurde und andererseits der hier vorliegende Bebauungsplan eine Verringerung des Plangebietes und der öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber den Unterlagen zum Raumordnungsverfahren zum Inhalt hat.

6. Beteiligungen

Aufstellungsbeschluss

Durch die Stadtverordnetenversammlung Frankfurt (Oder) wurden bisher folgende Beschlüsse gefasst:
Aufstellungsbeschluss am 24.10.1991
Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss am 28.01.1993
Entwurfsbeschluss am 06.06.1996

Entwurfsbeschluss

Beschluss zum geänderten und ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes am 22.01.1998
Wertungs- und Abwägungsbeschluss sowie Satzungsbeschluss am 29.04.1999

Wertungs-, Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der relativ lange Planungszeitraum resultiert aus einer komplizierten Vorentwurfsphase, in deren Ergebnis ein erster Entwurf mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 29.04.1999 zur Satzung geführt wurde.
Dieser Bebauungsplan wurde dem Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) am 24.10.1999 zur Genehmigung vorgelegt.
Gemäß Schreiben des LBBW vom 21.10.1999 ergab die Prüfung Mängel und Probleme, deren Beseitigung ein gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vorgesehenes Verfahren, d.h. eine erneute Offenlegung erforderlich macht.
Zwischenzeitlich erkennbare Änderungserfordernisse sind im Planentwurf, Stand April 2002, bereits berücksichtigt worden. Weitere Abstimmungserfordernisse waren jedoch im Planungsverlauf zu berücksichtigen und sind Bestandteil des vorliegenden Entwurfes. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan übersichtlicher aufgebaut, Textfestsetzungen optimiert bzw. rechtssicher formuliert und an die Umsetzung in der Örtlichkeit angepasst. Die der Planung zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption wurde nicht geändert.

Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt.

geänderter Bebauungsplanentwurf

Zur Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das ETTC im Teilgebiet Frankfurter Tor / Nordost wurde eine erneute Offenlegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes, zuletzt im Februar/März 2006 vorgenommen.

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

frühe Bürgerbeteiligung

Frühe Bürgerbeteiligung zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.1993- 25.03.1993

Bebauungsplanentwurf

öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan vom 04.07.1996-05.08.1996 sowie Auslage des geänderten und ergänzten Entwurfes vom 26.02.- 26.03.1998

geänderter Bebauungsplanentwurf

Auslage des geänderten Entwurfes vom 04.04.2002- 03.05.2002 und 16.02.2006-15.03.2006. Wegen der Ergebnisse wird auf die Anlage 2 b des Satzungsbeschlusses verwiesen.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Bebauungsplanentwurf

Mit Schreiben vom 01.07.1996, 05.03.1998, 17.04.2002 und 08.02.2006 wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert. Wegen der Ergebnisse wird auf die Anlage 2 a des Satzungsbeschlusses verwiesen.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Als Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes stehen u.a. an:

- Vermarktung der Gewerbeflächen entsprechend den Grundsätzen und Zielen zur Entwicklung funktionsfähiger Teilgebiete des ETTC Frankfurt (Oder)
- Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen in Verbindung mit der Bebauung der Grundstücke

Baulandumlegung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich, da der Großteil der Fläche Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder) ist.

Erschließung

Das erforderliche Gelände für die öffentlichen Erschließungsanlagen wird im Rahmen von vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Land Brandenburg bereitgestellt.

Stadttechnik und Erschließung sind im Plangebiet weitestgehend fertiggestellt.

Finanziert wurde die Erschließung mit Fördermitteln der EU, des Landes Brandenburg und durch die Stadt Frankfurt (Oder).

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Verkehr

<u>Auswirkungen auf den Verkehr</u>

Das vorhandene Verkehrsnetz wurde wesentlich ausgebaut und erweitert; hat aber auf Grund der spezifischen Lage vordergründig eine Erschließungsfunktion für das Gewerbegebiet zu erfüllen.

Infolge der Nutzung bisher ungenutzter Flächenpotentiale ist mit höherem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz (B 112n) sichert jedoch, dass die schutzwürdigen Nutzungen (Pagram, Rosengarten) nicht von zusätzlichem Verkehr betroffen sind.

Haushalt

<u>Haushaltsrechtliche Auswirkungen</u>

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichungen sind haushaltsrechtlich Berührungen in Form verbesserter Einnahmebedingungen zu erwarten. Dies ergibt sich im Einzelnen aus:

- Die Erschließung des Gewerbegebietes ist bereits weitestgehend umgesetzt. Die Kosten für die Unterhaltung der verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung sind bereits Bestandteil des städtischen Haushaltes.
- Erforderlich ist die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das System der äußeren verkehrlichen Erschließung mit der Ostspange nördlich der BAB A 12. Der Bau dieser Ostspange ist an die Realisierung des Überführungsbauwerkes Ü 19 00 (Querung der BAB A 12) gebunden. Das Planungsrecht für dieses Bauwerk wurde mit dem Bebauungsplan BP- 93-006.1 „Frankfurter Tor/ Süd“ bereits geschaffen.

Die im Verkehrskonzept vorgegebenen Anbindungen an die Nord- und Ostspange liegen der inneren Verkehrserschließung zugrunde. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen im Plangebiet folgt den in der Rahmenplanung gegebenen Empfehlungen zur Querschnittsgestaltung der Straßenräume. Der Knoten Nordspange/ Ostspange wurde so dimensioniert, dass eine Kreisellösung (Kiesweg – Amsterdamer Straße) möglich ist.

Es entstehen Kosten in Höhe von:

Bauwerk	Errichtung in Euro
Ostspange	836.700
Kreisverkehr Ostspange/ Amsterdamer Straße	324.800
Anbindung Ostspange/ Litauische Straße	172.800
Unterführungsbauwerk Radweg Alte Nuhnenstraße unter der Ostspange (Profilblechtunnel)	380.000
Treppe und Radweg zwischen der Ostspange/ Litauischer Straße und dem Radweg Alte Nuhnenstraße	47.000

Die angegebenen Kosten sind haushaltsrechtlich noch nicht gesichert. Dies ist insbesondere nicht möglich, da ein Umsetzungszeitraum nicht festgelegt ist. Zu gegebener Zeit ist eine Einordnung in den Haushaltsplan der Stadt Frankfurt (Oder) durch das Fachamt erforderlich.

- Die Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet (Erschließung) sind bereits umgesetzt. Kosten für die Unterhaltung der entstandenen Grünanlagen sollen nicht entstehen. Die Kosten, die durch die Herstellung und Unterhaltung der Grünanlagen für die Baufelder entstehen, können auf der Grundlage der Zuordnungsfestsetzung/ Kostenerstattungssatzung auf die einzelnen Nutzer umgelegt werden.
- Die Kosten künftiger Baumaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren zu tragen.
- Stärkung der Wirtschaft im Stadtgebiet und entsprechende Einnahmen durch Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten

Das Plangebiet beinhaltet vermarktungsfähige Gewerbefläche von 14,48 ha. Bei einer angenommenen Arbeitsplatzdichte von 10 - 15 Arbeitsplätzen / ha Gewerbefläche kann mit 145- 215 Arbeitsplätzen am Standort gerechnet werden.

9. Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung		
1.	Bauland	14,48	14,48
1.3.	Gewerbliche Baufläche	14,48	
1.3.1.	Gewerbegebiet	14,48	
1.3.2.	Industriegebiet	0	
2.	Gemeinbedarfsflächen	0	0
3.	Grünflächen	12,89	12,89
3.1.	öffentliche Grünflächen	3,16	
3.2.	private Grünflächen	9,73	
4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	6	6
4.1.	Straßenverkehrsfläche	5,61	
4.2.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0,39	
5.	Versorgungsflächen	1,17	1,17
6.	Sonderflächen	0	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes		**34,54**

10. Rechtsgrundlagen

BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986, BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17.12.1997, BGBl. I S. 3108 i. V. mit § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005, BGBl I S. 1224

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

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

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

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

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

Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO vom 15. Oktober 1993, GVBl. I S. 398 in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001, GVBl. I S. 154 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2005, GVBl. I S. 210)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2005, GVBl. I S.242)

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

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes- Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2004, BGBl. I S. 3704)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 29.04.1999 / 16.12.1999 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.01.2000 zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 04.11.2004, bekannt gemacht am 26.01.2005

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

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001

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

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