Teil A - Planzeichnung

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §8, 9 BauNVO)

GEe 1-22 eingeschränktes Gewerbegebiet mit Gebietsnummer

GIe 1- 3 eingeschränktes Industriegebiet mit Gebietsnummer

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:
1 Landwirtschaftlicher Verkehr
2 Rad-/Gehweg
3 Zufahrtsbereich

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Zweckbestimmung: Begleitgrün, Grünverbindung

private Grünflächen

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 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Änderungsgeltungsbereich 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (§ 1 Abs.4 BauNVO)

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten der Versorgungsträger

Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (1. Änderung)

bestehende Grundstücksgrenzen

745 Flurstücksnummern (Bsp.)

Überplante Straßen

RWDr PVC250 Regenwasserdruckleitung

Teil B - Textliche Festsetzung

(Übernahme der Textfestsetzungen des Gesamtbebauungsplanes)

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.2- 6, 8- 10 sowie §§ 8 und 9 BauNVO)

1.1.1 Gliederung nach der Art der zulässigen Nutzung (gegliedert nach §1 Abs.4 Nr.1 sowie Abs.5, 6, 8, 9 BauNVO)

Gewerbegebiet
Von den Nutzungen nach §8 Abs.2 BauNVO sind unzulässig:
Freianlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.
Ausnahmsweise zulässig sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.
Eingeschränkt zulässig sind nachfolgende Nutzungen des §8 Abs.2 BauNVO:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes und der Gastronomie nur im GEe2.
Unzulässig sind nachfolgende Ausnahmen des §8 Abs.3 BauNVO:
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten.

Industriegebiet
Zulässig sind von den Nutzungen des §9 Abs.2 BauNVO in den Industriegebieten nur Betriebe, die in anderen Baugebieten (einschließlich Gewerbegebieten) unzulässig sind.
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, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

Gewerbegebiet
Im GEe **1- 3** sind ausschließlich Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.
Im GEe **4, 5, 6** und **22** sind die in der Abstandsklasse I bis VI Nr.1-178, sowie die Nr.180 und 180a aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
Im GEe **7, 10- 12** und **20** sind die in der Abstandsklasse I bis V Nr.1- 148a, sowie die Nr.155- 158, 162, 162a und b, 164, 165a und b der in Abstandsklasse VI, Nr.180, 180a der in Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
Im GEe **8- 9, 13- 14, 15- 17, 19** und **21** sind die in der Abstandsklasse I bis IV Nr.1- 82a, sowie die Nr.84- 92, 93a-106, 109- 124, 127- 129a, 132, 132 a und b der in Abstandsklasse V, Nr.155- 158, 162- 162a und b, 164, 165a und b der in Abstandsklasse VI, Nr.180, 180a der in Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
Im GEe **18** sind die in der Abstandsklasse I bis III Nr.1- 39 sowie die Nr.40- 41, 43- 79 der Abstandsklasse IV, Nr.84- 92, 93a- 106, 109- 124, 127- 129a, 132, 132 a und b der Abstandsklasse V, Nr.155- 158, 162- 162a und b, 164, 165a und b der Abstandsklasse VI, Nr.180, 180a der Abstandsklasse VII aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.

Industriegebiet
Im GIe **1** sind die in der Abstandsklasse I bis III Nr. 1- 39 aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
Im GIe **2** sind die in der Abstandsklasse I bis II Nr. 1- 22 aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.
Im GIe **3** sind die in der Abstandsklasse I bis IV Nr. 1- 82a aufgeführten Betriebsarten und Anlagen nicht zulässig.

Ausnahmsweise
sind auch Anlagen der Abstandsklasse mit dem nächst größeren Abstand zulässig sofern nachgewiesen wird, dass 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.

1.1.3. Fremdkörperfestsetzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.10 BauNVO)
Im markierten Bereich des GEe 1 sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des im Bestand vorhandenen Wohnhauses allgemein zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16-21a BauNVO)
Die Baumassenzahl wird mit max.10 festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird in den Gewerbegebieten auf 112,65m über NHN begrenzt.
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 Längen der Hausformen größer 50m zulässig sind.

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

2.1. Allgemein
Straßenbegleitend sind groß- und mittelkronige Bäume mit einem Pflanzabstand untereinander von 8 bis 12 m (ausgenommen sind Grundstückszufahrten) mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen:
- alleeartig an der Marie- Curie- Straße zwischen Konrad- Zuse- Straße- und Bertha- von- Suttner- Straße und an der Bertha- von- Suttner- Straße,
- einreihig 10 Stk. auf der Westseite der Marie- Curie- Straße nördlich der Bertha- von- Suttner- Straße,
- einreihig an der Marie-Curie-Straße in dem Abschnitt westlich der Konrad-Zuse-Straße (Bereich Industriegebiet B, siehe zeichnerische Festsetzung).
- im Bereich von öffentlichen Kfz.- Stellplätzen an den Straßen im Plangebiet.
Die mindestens 6m² groß anzulegenden Baumscheiben oder mindestens 2,5m breiten Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Pflanzstreifen/ Pflanzscheiben einzuordnen.

2.2. Festsetzungen für Bauflächen
2.2.1. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist den Regenrückhalteanlagen in den Grünflächen zuzuleiten und zu versickern.
2.2.2 Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Kfz-Stellflächen) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück zwischen Straßenraum und baulicher Anlage angelegt wird.
2.2.3. Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken muss mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfläche betragen.
2.2.4. Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger; standortgerechter, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in eine die Stellplätze gliedernde Vegetationsfläche (mind. 6 m²) zu pflanzen. Bei Blockaufstellung der Stellplätze sind die Blöcke durch einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern. Die Vegetationsflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen.
2.2.5. Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von 2,5 m zu begrünen.
Alternativ ist für das Industriegebiet B die Pflanzung von im ausgewachsenen Zustand mindestens gebäudehohen bzw. großkronigen Bäumen (Endhöhe größer/gleich 15 m) im Abstand von 4 bis 10 m von dem betreffenden Gebäudeteil zulässig. Dabei sind die Baumpflanzungen so anzulegen, dass im ausgewachsenen Zustand ein Kronenschluss erreicht wird, als Pflanzqualität wird die Größe 14 -16 cm Stammumfang festgesetzt.

2.3. Öffentliche und Private Grünflächen
2.3.1. Auf den zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird ein Anteil an einheimischen Gehölzen von mindestens 80% der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Der Anteil Gehölzflächen soll mindestens 70% betragen, die verbleibenden Flächen sind als naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.
2.3.2. Auf den öffentlichen Grünflächen wird ein Anteil an einheimischen Gehölzen von mindestens 40% der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Je m² Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Der Anteil Gehölzflächen wird auf mindestens 50% der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.
2.3.3. Regenwasserversickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (je m² Pflanzfläche ein Gehölz).
2.3.4. Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Pflanzung von ausschließlich einheimischen Gehölzen festgesetzt. Je m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
2.3.5. Auf den Grünflächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, wird der Anteil der Gehölzflächen auf 70% festgesetzt, die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Es wird die Verwendung von ausschließlich heimischen Gehölzen festgesetzt. Je m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Leitungsrecht B.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 der BbgBO)
3.1. Dachformen
Sattel- und Mansarddach sind im GEe 12, 14, 21, 22 unzulässig.

3.2. Einfriedung
Es sind nur transparente Zäune bis zu einer Höhe von 1,80m zulässig.

3.3. Werbeanlagen und Warenautomaten
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und als Hinweisschilder auf einer Gesamttafel an den jeweiligen Gebietszufahrten zulässig.
Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig und dürfen wesentliche Bauglieder (wie Stützen, Mauervorlagen, Gesimse, Sockelbauten etc.) nicht verdecken oder überschneiden; dieses gilt auch für Warenautomaten.
Zäune, Tore, Türen und Fenster sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

3.4. Nach §79 Abs.3 Nr.2 Brandenburgische Bauordnung handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter 3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße (bis zu 10.000 Euro) geahndet werden.

4. Zuordnungsfestsetzung (§§ 1a Abs.3 und 9 Abs.1a BauGB)
Für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsflächen festgesetzt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffen durch Industriegebiete und öffentliche Verkehrsflächen zugeordnet (§ 135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

4.1. Dem **Industriegebiet B** werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von 2.500 m² auf kommunaler Fläche (Buschmühlenweg 172, Flurstück 1/2, Flur 53),
- die Anlage einer Obstanbaufläche in einem Umfang von 76.250 m² auf kommunaler Fläche,
- der ökologische Umbau von Waldflächen in einem Umfang von 13,6 ha (Abteilung 5785 a10, a11, a12, Flurstück 142, Flur 140 sowie Abteilung 5784, Flurstück 87 der Flur 140 (alle in der Gemarkung Frankfurt(Oder)).
- Anlage öffentlicher Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen der Flur 133 Flurstück 136 im Umfang von 4.341 m²,
- Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung am Klingefließ mit einer Größenordnung von 850 m².

4.2. Dem **Industriegebiet A** wird die Renaturierung des Klingefließes in einem Umfang von 4,98 ha sowie die Anlage naturnaher Laubgebüsche in einem Umfang von 1,18 ha auf kommunaler Fläche (Flurstücke 16/1, 16/2, 20/1, 21/0, 22/0, 24/0 der Flur 11 in der Gemarkung Frankfurt(Oder)) zugeordnet. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebietsfläche A verursacht werden.

4.3. Der Herstellung der Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Anlage öffentlicher Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen der Flur 133 Flurstück 136 im Umfang von 29 m² und Flurstück 569 im Umfang von 507 m²,
- Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung am Klingefließ mit einer Größenordnung von 104 m².

5. Hinweise ohne Normcharakter
Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten).

Verfahrensvermerke:

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

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

2. 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 Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008, BGBl. I S. 3018) i.V.m. § 3 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) und § 81 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Unterschrift

3. 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 Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel M. Patzelt
Der Oberbürgermeister

4. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am .... im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am .... in Kraft getreten. Diese Satzung ändert den Bebauungsplan BP-93-002, „Gewerbegebiet Markendorf II - 1. Änderung“ vom 06.03.2007, ortsüblich bekannt gemacht am 07.03.2007.

Frankfurt (Oder), den ....

Siegel Unterschrift

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 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 vom 16.07.2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. 07.2008, GVBl. I S. 172)

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)

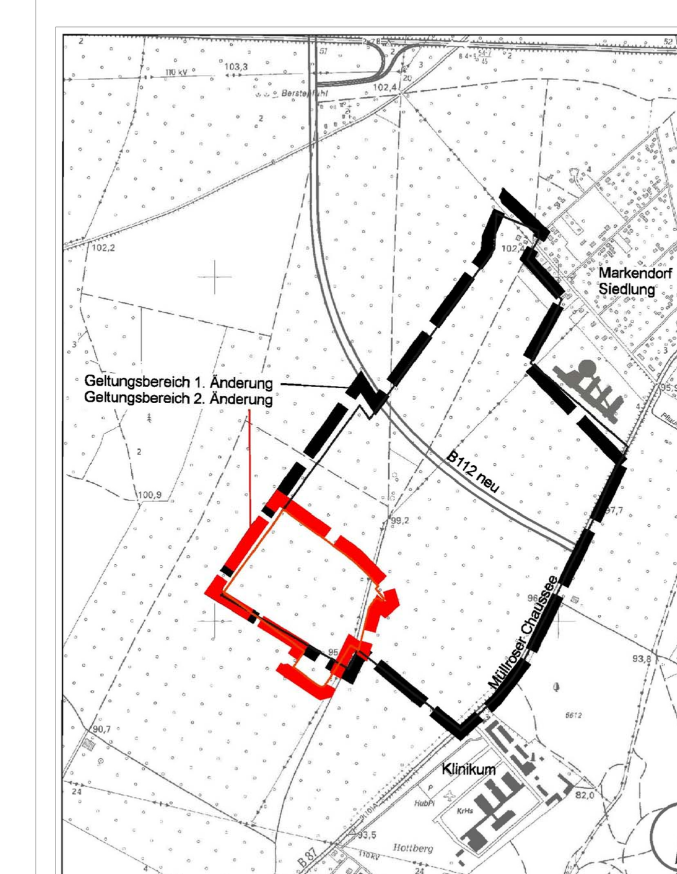
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz - (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.10.2007, BGBl. I S. 2470)

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

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986)

Sonstige Planvermerke
Stand Planungsgrundlage Kataster: 26.06.2009
Höhenbezug : NHN

ÜBERSICHTSPLAN



Frankfurt (Oder) Kleiststadt

STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BP-93-008

2. Änderung "Gewerbegebiet Markendorf II"

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

Maßstab: 1 : 1.000 **Stand: 01.07.2009**

Planverfasser: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt

Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)

2.Änderung des Bebauungsplanes BP-93 -008
"Gewerbegebiet Markendorf II"
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder, Bauamt, Abteilung Stadtplanung/ Stadtumbau
Frankfurt (Oder), 01.07.2009

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung ... 3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes ... 3
2.1. Abgrenzung ... 3
2.2. Eigentumsverhältnisse ... 3
2.3. Entwicklung des Gebietes ... 4
2.4. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation ... 4
2.5. Sonstige Nutzungseinschränkungen ... 4
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen ... 4
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung ... 4
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ... 5
3.3. übergeordnete Planungen ... 5
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ... 5
5. Planinhalt ... 5
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen ... 5
5.1.1. Art der baulichen Nutzung ... 5
5.1.2. Maß der baulichen Nutzung ... 5
5.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen ... 6
5.1.4. Verkehrsflächen ... 6
5.1.5. Emissions- und Immissionsschutz ... 6
5.1.6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung ... 7
5.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ... 11
5.1.8. Zuordnungsfestsetzung ... 11
5.1.9. Hinweise ohne Normcharakter ... 12
5.2. Grünordnung und Umweltauswirkungen ... 12
5.2.1. Beschreibung der Lage und Auswirkungen der 2. Änderung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ... 13
5.2.2. Angaben zur Bestandsdarstellung ... 15
5.2.3. Anpassung der Eingriffsregelung ... 15
5.2.4. Einschätzung der Umweltauswirkungen ... 19
5.2.5. Zusammenfassung ... 19
6. Verfahren, Beteiligungen ... 19
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 20
8. Flächenbilanz ... 21
9. Rechtsgrundlagen ... 22

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Mit dem vorhandenen Gewerbegebiet „Markendorf II“ wird der Bedarf für mittelständige Unternehmen im produzierenden Gewerbe abgedeckt.

Die mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes bereits planungsrechtlich gesicherte Industriefläche B soll nun hinsichtlich ihrer festgesetzten Pflanzflächen optimiert werden, des Weiteren soll eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches vorgenommen werden.

Die Erschließung der Industrieflächen ist optimierbar. Mit der Verlängerung der Marie- Curie- Straße in südliche Richtung kann eine Reihung der Industrieflächen entlang einer Erschließungsstraße planerisch vorbereitet werden.

Gleichzeitig können auch verbesserte Synergien zwischen einzelnen umsetzbaren Industriebetrieben realisiert werden.

Da hier Veränderungen in einem räumlich abgegrenzten Bereich vorgenommen werden, die lediglich der verbesserten Nutzbarkeit des Bereiches ohne Auswirkungen auf räumlich weit fassbare Bereiche dienen, wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach §13 Baugesetzbuch vorgenommen.

Die grundsätzliche Option einer Flächenerweiterung durch das Industriegebiet B ist erst im Bedarfsfalle umzusetzen.

Im Ergebnis soll das Industriegebiet B in optimierter Form Ansiedlungsbegehren zur Verfügung stehen, die auf Grund der Lage- und Erschließungsgunst des Gebietes in der Folge der bereits vorhandenen Industrieansiedlung im Gewerbegebiet erwartet werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Industriegebiet B einschließlich der anliegenden Straßen des im Bestand vorhandenen Gewerbegebietes „Markendorf II“- Geltungsbereich des Bebauungsplanes BP- 93- 008.

Begrenzt wird der Änderungsgeltungsbereich im Nordosten von der ehemaligen Konrad- Zuse- Straße, im Südosten von der verlängerten Marie- Curie- Straße, im Südwesten von Obstanbaufläche. Im Nordwesten endet der Geltungsbereich mit der Geltungsbereichsgrenze des bestehenden Bebauungsplanes BP-93-008 Gewerbegebiet „Markendorf II – 1.Änderung“.

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes geringfügig erweitert, jedoch im südöstlichen Bereich und im südwestlichen Bereich verkleinert. Die verkleinerten Bereiche werden wieder Bestandteil des Außenbereiches.

Auf dem Bebauungsplan ist zur Verdeutlichung der alte und der neue Geltungsbereich dargestellt bzw. festgesetzt.

Die Vorzugsvariante der B 87 neu, wird derzeit beim Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg eine westliche Ortsumgehung von Markendorf geplant, soll durch eine Trassenfreihaltung von 100m östlich des vorhandenen Wirtschaftsweges gesichert werden. Dieser Wirtschaftsweg verläuft etwa 130m westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Stand der Eigentumsrecherche: Juni 2009

Der Änderungsgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 133:

Änderungsgeltungsbereich

teilweise die Flurstücke 135, 136, 137, 552, 569, 761, 805, 1568, 1570 sowie das Flurstück 817	Eigentum der Stadt Frankfurt /Oder)

2.3. Entwicklung des Gebietes

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Markendorf II“ erlangte am 08.06.2005 Rechtskraft. Zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlungen von Gewerbebetrieben. Die erste Änderung des Bebauungsplanes wurde am 07.03.2007 rechtsverbindlich. Das Industriegebiet A (auf der südwestlichen Seite des Gewerbegebietes) ist bereits durch ein Industrieunternehmen in Anspruch genommen. Die Erschließung ist weitestgehend abgeschlossen.

2.4. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

siehe Eingriffsbewertung unter 5.2. Grünordnung und Umweltauswirkungen

2.5. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Altlasten

Aus der Vornutzung als Intensivobstanbaufläche ist kein Altlastenverdacht herzuleiten.

Immissionsschutz

Zu beachten sind im Rahmen der städtebaulichen Planung das angrenzende Kleinsiedlungsgebiet – Markendorf Siedlung-, das auf der südöstlichen Seite der B 87 (Müllroser Chaussee) befindliche Klinikum sowie die Landesversicherungsanstalt Brandenburg mit einem entsprechenden Ruheanspruch. Der § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Schutzgebiete

Schutzgebiete sind im Planungsraum oder direkt angrenzend nicht vorhanden. Das FFH- Gebiet Fauler See/ Markendorfer Wald liegt in 400m Entfernung.

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder)

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht im Geltungsbereich dieser Satzung.

Kampfmittel

Zwischenzeitlich gilt das Gewerbegebiet Markendorf II als abgesucht. Der Erweiterungsbereich ist gesondert zu betrachten.

Bodendenkmale

Im Bebauungsplangebiet sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale vorhanden. Auf Grund der Großflächigkeit des Bauvorhabens sollen Baggerschnitte vorab für eine archäologische Voruntersuchung erfolgen.
Eine Inanspruchnahme der Fläche erfolgt jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt. Vorher erfolgen voraussichtlich keine Bauarbeiten auf der Erweiterungsfläche. Aus diesem Grund ist bei jeglichen Erdarbeiten mit erhöhter Aufmerksamkeit auf Bodendenkmalstrukturen bzw. Bodenfunde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) zu achten, die unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum oder der zuständigen Denkmalbehörde anzuzeigen sind.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Ziel der Raumordnung und

Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die 2.

Landesplanung

Änderung des Bebauungsplans nicht berührt, da diese sich nur auf Teilbereiche des Plangebietes erstreckt und Grundzüge der Planung nicht verändert.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelt.

3.3. übergeordnete Planungen

B 87 neu

Das Raumordnungsverfahren für die Ortsumgehung Markendorf wurde durch den Landesbetrieb Straßenwesen (ehemals Brandenburgisches Straßenbauamt) durchgeführt. Da die Trasse der westlichen Ortsumgehung von Markendorf noch nicht feststeht, ist ein Freiraum von 100m östlich der Wegeführung westlich, außerhalb des Geltungsbereiches einzuhalten.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Grundsätzlich wurden bereits mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes Flächen für weitere Industrieansiedlungen planungsrechtlich vorbereitet.
Die im Geltungsbereich bereits planungsrechtlich gesicherte Industriefläche B soll nun hinsichtlich ihrer festgesetzten Pflanzflächen optimiert werden, des Weiteren soll eine geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches vorgenommen werden.
Die Erschließung der Industrieflächen ist optimierbar. Mit der Verlängerung der Marie- Curie- Straße in südliche Richtung kann eine Reihung der Industrieflächen entlang einer Erschließungsstraße planerisch vorbereitet werden.
Schon aus der Festlegung des Änderungsgeltungsbereiches ist erkennbar, dass am städtebaulichen Konzept keine Änderungen vorgenommen werden. Der Bereich der Industriefläche B soll einer verbesserten Nutzbarkeit bei optimierter Erschließung zugeführt werden. Aus der Geltungsbereichserweiterung und Pflanzflächenoptimierung entstehende zusätzliche die Nutzung einschränkende Faktoren sind ebenso wie Auswirkungen auf die bereits durchgeführte Abwägung zum vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ersichtlich.

5. Planinhalt

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen wurden im Industriegebiet B weitestgehend beibehalten bzw. auf die geringfügige Erweiterungsfläche erstreckt. Im Süden des Industriegebietes wird zB. zur optimierten Unterbringung von Nebenanlagen- eine Erweiterung vorgenommen.
Durch die Optimierung der Pflanzflächen und der Erschließung ergeben sich Veränderungen mit Auswirkungen auf den Festsetzungskatalog im Änderungsgeltungsbereich, die im Folgenden beschrieben werden.

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsgeltungsbereich bleibt die Festsetzung Industriegebiet unverändert. Die Fläche des Industriegebietes wurde angepasst.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Änderungsgeltungsbereich bleiben die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unverändert.

5.1.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Im Änderungsgeltungsbereich bleibt die Festsetzung zur Bauweise unverändert.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist den Gegebenheiten des Industriegebietes angepasst. Im Süden des Industriegebietes wird zB. zur optimierten Unterbringung von Nebenanlagen- eine Erweiterung vorgenommen.

5.1.4. Verkehrsflächen

Entfall des Teilbereiches der Konrad- Zuse- Straße

Die zeichnerische Festsetzung der Konrad- Zuse- Straße entfällt ab der Einmündung Marie- Curie- Straße nordwestwärts. Der nun nicht mehr als Verkehrsfläche dargestellte Bereich wird zum Teil dem Industriegebiet zugeschlagen (als Kennzeichnung verbleibt der Rückbau- Bereich markiert auf dem Plan), zum Teil als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung: Zufahrtsbereich festgesetzt.
Über die Konrad- Zuse- Straße erfolgte auch die Erschließung der nordwestlich des Industriegebietes gelegenen Landwirtschaftsflächen. Hier ist die Zufahrt zur Landwirtschaftsfläche über vorhandene Wege (süd- und nord- westlich) zu vereinbaren und damit zu sichern.

Festsetzung der verlängerten Marie- Curie- Straße

An Stelle der Erschließung der Industrieflächen über die verlängerte Konrad- Zuse- Straße soll diese künftig über die in Richtung Süden verlängerte Marie- Curie- Straße erfolgen. Mit der Verlängerung der Marie- Curie- Straße in südliche Richtung kann eine Reihung der Industrieflächen entlang einer Erschließungsstraße planerisch vorbereitet werden.
Für die Verlängerung der Straße wird die Querschnittsbreite (6,50m) der vorhandenen Marie- Curie- Straße aufgenommen. Die Querschnittsbreite kann ca. 15.000 Fzg./Tag und 300 Lkw/ Tag aufnehmen, sie ist somit ausreichend für den hier anzunehmenden Bedarf. Flächenseitig wird auf der Westseite der Straße ein Gehweg mit einer Breite von 3,25m vorgesehen. Dieser Gehweg soll gleichzeitig der Aufnahme von stadttechnischen Medien dienen.
Auf der Ostseite der Straße ist ein Sicherheitsstreifen von 1m Bestandteil der vorgesehenen Verkehrsfläche.
Die Straßenraumgestaltung bzw. der Querschnitt der Straße selbst ist nicht Bestandteil des Festsetzungskataloges (analog dem bestehenden Bebauungsplan).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche der Zweckbestimmung Zufahrtsbereich wird zeichnerisch der, als Zufahrt für eine Anlage eines Versorgungsträgers, erforderliche Bereich festgesetzt.
Ebenso Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der zeichnerisch als Landwirtschaftlicher Verkehr vorgesehene Bereich zur Erschließung der nebenliegenden Landwirtschaftsflächen.

5.1.5. Emissions- und Immissionsschutz

Im Änderungsgeltungsbereich bleiben die Beeinträchtigungen und die Vorkehrungen zum Schutz gegen diese unverändert, bzw. die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes (Gliederung und Einschränkung der Baugebiete auch hinsichtlich der Abstandsklassen) werden auf die geringfügig erweiterte Fläche erstreckt.

Störfallverordnung

An Betriebe, die z.B. mit Gefahrstoffen umgehen oder diese lagern werden zum Schutz von Mensch und Umwelt besondere Anforde-

rungen 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 Störfallverordnung ist ein Fachrecht, dessen Einhaltung in einem gesonderten umweltrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen ist
Um jedoch eine Überfrachtung des Bebauungsplanes zu vermeiden erfolgt keine ergänzende Gliederung des Gebietes nach der Störfallverordnung im Bebauungsplanes.

5.1.6. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Für die textlichen Festsetzungen wird die Gliederung der 1.Änderung beibehalten, die Festsetzungen werden entsprechend dem Planungsstand angepasst.

Textfestsetzungen 2. Allgemein

Straßenbegleitend sind groß- und mittelkronige Bäume mit einem Pflanzabstand untereinander von 8 bis 12 m (ausgenommen sind Grundstückszufahrten) mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen:
- alleeartig an der Marie- Curie- Straße zwischen Konrad- Zuse-Straße- und Bertha- von- Suttner- Straße und an der Bertha- von-Suttner- Straße,
- einreihig 10 Stk. auf der Westseite der Marie- Curie- Straße nördlich der Bertha- von- Suttner- Straße,
- einreihig an der Marie-Curie-Straße in dem Abschnitt westlich der Konrad-Zuse-Straße (Bereich Industriegebiet B, siehe zeichnerische Festsetzung).
- im Bereich von öffentlichen Kfz.- Stellplätzen an den Straßen im Plangebiet.

Die mindestens 6m² groß anzulegenden Baumscheiben oder mindestens 2,5m breiten Pflanzstreifen sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Pflanzstreifen/ Pflanzscheiben einzuordnen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung: Obwohl die Erschließung bereits umgesetzt ist, bleibt die Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes, um zur Differenzierung der öffentlichen Straßen die Haupterschließung des Plangebietes durch eine beidseitige Allee, auf der weiterführenden Straße durch eine einreihige Übergangspflanzung und zur Kennzeichnung und Beschattung der öffentlichen Kfz.- Stellplätze dauerhaft zu sichern. Die Erforderlichkeit besteht auch auf Grund der Baumpflanzungen als Ausgleichspflanzung im naturschutzrechtlichen Sinne. Die textlichen Ergänzungen in der Festsetzung dienen der Umsetzung der mit der bisherigen Festsetzung vorgesehenen Gestaltungsabsicht und dienen außerdem der Vermeidung von Konflikten mit technischen Anlagen bei der Umsetzung der Pflanzungen.

Textfestsetzungen 2.2 für Bau-

Textfestsetzung 2.2.1:
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, das

flächen

nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist den Regenrückhalteanlagen in den Grünflächen zuzuleiten und zu versickern. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 14)
Begründung: Zur Sicherung des Schutzgutes Grundwasser/ Wasserhaushalt ist eine maximale Rückhaltung des Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes notwendig. Zu dieser sind die Nutzer nach dem §54 Wassergesetz verpflichtet. Nach dem Bodengutachten, das für den Gesamtgeltungsbereich erarbeitet wurde, liegt nur eingeschränkt sickerfähiger Boden vor. Nach Bemessung der öffentlichen Regenrückhalteanlagen wurde ermittelt, dass um die 40 % des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken versickerbar sind. Für das Industriegebiet sind auf Grund der ermöglichten Versiegelung von 90% weitaus geringere Versickerungsmöglichkeiten zu erwarten. Die öffentlichen Anlagen wurden derart ausgelegt, dass das verbleibende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden kann, um die gegenwärtige Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Grundwasser/ Wasserhaushalt zu sichern.
Die Regenrückhalteanlagen erhalten einen Überlauf, der eine Verbringung ermöglicht.

Textfestsetzung 2.2.2:
Bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind (einschließlich Kfz-Stellflächen) sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen auf dem Grundstück zwischen Straßenraum und baulicher Anlage angelegt wird. (§23 Abs.5 BauNVO)
Begründung: Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die straßenbegleitenden Grundstücksflächen der Baugrundstücke analog der Grundstruktur des Grünsystems im gesamten Plangebiet als Grünfläche ausgebildet werden und damit die gewünschte städtebauliche Gestaltung für das Gesamtgebiet (hoher Durchgrünungsgrad im Bereich der Straßen) ermöglicht werden kann.

Textfestsetzung2.2.3:
Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den Baugrundstücken muss mindestens 30 % der zu begrünenden Grundstücksfläche betragen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung: Insbesondere aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes aber auch zur Sicherung eines milden Standortklimas soll ein möglichst hoher Anteil an Gehölzflächen gegenüber reinen Rasenflächen gesichert werden. Durch die Gehölzstrukturen wird Lebensraum zur Sicherung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Arten- und Lebensgemeinschaften und durch das mit Gehölzen wesentlich höhere Volumen an aktiver Biomasse wird ein milderes Standortklima aufgrund der Transpirationsleistung der Vegetation ermöglicht. Damit können auch die Auswirkungen des Plangebietes auf die benachbarten Flächen reduziert werden.
Es wurde gegenüber dem Bestandsbebauungsplan eine Verringerung der erforderlichen Gehölz- und Staudenflächen um 10% vorgenommen, um den Firmen bei der Gestaltung der Außenanlagen mehr gestalterische Freiheit, mehr Flexibilität zu gewähren, ohne

die Ziele siehe oben, wesentlich zu schmälern.

Textfestsetzung 2.2.4:
Zur Gliederung von Stellplatzanlagen ist je 6 Stellplätze ein großkroniger; standortgerechter, einheimischer Baum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm in eine die Stellplätze gliedernde Vegetationsfläche (mind. 6 m²) zu pflanzen. Bei Blockaufstellung der Stellplätze sind die Blöcke durch einen mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu gliedern. Die Vegetationsflächen sind mit bodenbedeckenden Gehölzen oder Stauden zu begrünen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung: Aus städtebaulichen Gründen ist die Begrünung der Kfz.- Stellplätze von großer Bedeutung, weil großflächige und ungegliederte Stellplatzanlagen im Plangebiet nicht entstehen sollen. Die Begrünung der Kfz.- Stellflächen ist weiterhin zur Sicherung eines milden Standortklimas und zur Unterstützung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes wichtig. Durch die Beschattung und die Transpirationsleistung der Gehölze wird die lokale Temperatur auf den hoch versiegelten Flächen reduziert und die Luft mit Luftfeuchtigkeit angereichert und gekühlt, gleichzeitig kann in den Vegetationsflächen ein Teil des Niederschlagswassers direkt am Standort versickert werden, was zu einer geringeren Belastung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Textfestsetzung 2.2.5:
Mauern und öffnungslose Fassadenflächen, die größer als 200 m² sind, sind mit Kletterpflanzen über die gesamte Gebäudehöhe mit einem Pflanzabstand von 2,5 m zu begrünen.
Alternativ ist für das Industriegebiet B die Pflanzung von im ausgewachsenen Zustand mindestens gebäudehohen bzw. großkronigen Bäumen (Endhöhe größer/gleich 15 m) im Abstand von 4 bis 10 m von dem betreffenden Gebäudeteil zulässig. Dabei sind die Baumpflanzungen so anzulegen, dass im ausgewachsenen Zustand ein Kronenschluss erreicht wird, als Pflanzqualität wird die Größe 14 - 16 cm Stammumfang festgesetzt. (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 konstruktiven oder 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 und die beabsichtigte Wirkung im Landschaftsbild gesichert.

Textfestsetzung 2.3 Öffentliche und Private Grünflächen

Textfestsetzung 2.3.1:
Auf den zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen wird ein Anteil an einheimischen Gehölzen von mindestens 80% der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Der Anteil Gehölzflächen soll mindestens 70% betragen, die verbleibenden Flächen sind als naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung: Zur Kompensation von mit dem Gesamtvorhaben verbundenen Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wurde die Schaffung von Lebensraum für einheimische Arten- und Lebensgemeinschaften notwendig. Dies wird auf den gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durch die Pflanzung von überwiegend einheimischen Gehölzen gesichert. Der verbleibende Anteil Gehölzpflanzungen kann mit landschaftstypischen und standortgerechten Ziergehölzen bepflanzt werden, was der harmonischen Eingliederung des Baugebietes in das Landschaftsbild dient. Werden nicht alle Flächen mit Gehölzen bepflanzt, dann sind zur Sicherung einer hohen Leistungsfähigkeit für den Biotop- und Artenschutz naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln (zB. durch Initialansaat mit einheimischen Arten und entsprechend angepasste Pflegemaßnahmen). Die Festsetzung bleibt unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textfestsetzung 2.3.2:
Auf den öffentlichen Grünflächen wird ein Anteil an einheimischen Gehölzen von mindestens 40% der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Je m² Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Der Anteil Gehölzflächen wird auf mindestens 50% der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung: Auf den öffentlichen Grünflächen ist ein Anteil an einheimischen Gehölzen von mindestens 40 % der mit Gehölzen zu bepflanzenden Flächen festgesetzt. Je m² Gehölzfläche ist mindestens ein Laubgehölz zu pflanzen. Der Anteil Gehölzflächen wird auf mindestens 50 % der gesamten Vegetationsfläche festgesetzt, auf den verbleibenden Flächen sind naturnahe Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Die Festsetzung bleibt unverändert Bestandteil des Bebauungsplanes.

Textfestsetzung 2.3.3:
Regenwasserversickerungsanlagen sind naturnah zu gestalten. Die Ufer sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (je m² Pflanzfläche ein Gehölz).
Begründung: keine Änderung/ Ergänzung der Festsetzung

Textfestsetzung 2.3.4:
Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Pflanzung von ausschließlich einheimischen Gehölzen festgesetzt. Je m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a)
Begründung: Bei der Fläche handelt es sich um die randliche Begrünung des eingeschränkten Industriegebietes. Zur Einbindung in das Landschaftsbild und gleichzeitig zur Sicherung von Kompensationswirkungen bezüglich Lebensraum von einheimischen Arten- und Lebensgemeinschaften wird die Pflanzung von ausschließlich einheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung der Pflanzdichte erfolgt zur Sicherung einer einheitlichen und entsprechend dem Kompensationsziel dichten Pflanzung.

Textfestsetzung 2.3.5: Auf den Grünflächen, die mit einem Leitungsrecht belastet sind, wird der Anteil der Gehölzflächen auf 70% festgesetzt, die verbleibenden Flächen sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Es wird die Verwendung von ausschließlich heimischen Gehölzen festgesetzt. Je m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Diese Festsetzung gilt nicht für das Leitungsrecht B.
Begründung: Bei den Flächen handelt es sich um Grünflächen mit Biotopverbindungsfunktion innerhalb der eingeschränkten Industriegebiete. Zur Sicherung der Kompensationswirkung bezüglich Lebensraum von einheimischen Arten- und Lebensgemeinschaften wird die Pflanzung von ausschließlich einheimischen Gehölzen festgesetzt. Die Festsetzung der Pflanzdichte erfolgt zur Sicherung einer einheitlichen und entsprechend dem Kompensationsziel dichten Pflanzung.

5.1.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht

Im Änderungsgeltungsbereich wird südlich der verlängerten Marie-Curie- Straße ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger in einer Breite von 8m festgesetzt. Diese Breite ist zusätzlich zu einer im Bereich eines Gehweges möglichen Medienverlegung zum Zwecke der geordneten Erschließung nutzbar.

5.1.8. Zuordnungsfestsetzung

Zuordnungsfestsetzung

Textfestsetzung 4:
Für Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Kompensationsflächen festgesetzt (§ 1a Abs. 3 BauGB). Diese Flächen und Maßnahmen werden den Eingriffen durch Industriegebiete und öffentliche Verkehrsflächen zugeordnet (§ 135 a Abs.2 Satz 1 BauGB).

4.1. Dem **Industriegebiet B** werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Entsiegelungsmaßnahmen in einem Umfang von 2.500 m² auf kommunaler Fläche (Buschmühlenweg 172, Flurstück 1/2, Flur 53),
- die Anlage einer Obstanbaufläche in einem Umfang von 76.250 m² auf kommunaler Fläche,
- der ökologische Umbau von Waldflächen in einem Umfang von 13,6 ha (Abteilung 5785 a10, a11, a12, Flurstück 142, Flur 140 sowie Abteilung 5784, Flurstück 87 der Flur 140 (alle in der Gemarkung Frankfurt(Oder)).
- Anlage öffentlicher Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen der Flur 133 Flurstück 136 im Umfang von 4.341 m²,
- Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung am Klingefließ mit einer Größenordnung von 850 m².

4.2. **Dem Industriegebiet A** wird die Renaturierung des Klingefließes in einem Umfang von 4,98 ha sowie die Anlage naturnaher Laubgebüsche in einem Umfang von 1,18 ha auf kommunaler Fläche (Flurstücke 16/1, 16/2, 20/1, 21/0, 22/0, 24/0 der Flur 11 in der Gemarkung Frankfurt(Oder)) zugeordnet. Die Maßnahme dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt, die durch die Herstellung der im Bebauungsplan festgesetzten Industriegebietsfläche A verursacht werden.

4.3. Der Herstellung der Straßenverkehrsfläche und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
- Anlage öffentlicher Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf Teilflächen der Flur 133 Flurstück 136 im Umfang von 29 m² und Flurstück 569 im Umfang von 507 m²,
- Anlage einer naturnahen Gehölzpflanzung am Klingefließ mit einer Größenordnung von 104 m².

Begründung: Unter Punkt 4 wurde der Text korrigiert, die Korrektur ist jedoch rein redaktioneller Natur, da mit der Korrektur keine inhaltliche Änderungen verbunden sind.
Die durch die Herstellung der Industriegebiete A (Textfestsetzung 4.2; wurde nicht verändert) und B sowie durch die öffentlichen Verkehrsflächen zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind gem. Naturschutzrecht zu kompensieren. Ein Teil der Kompensation erfolgt in dem, das Industriegebiet randlich begleitenden, Grüngürtel und durch straßenbegleitende Pflanzungen. Weitere geeignete Maßnahmen können aufgrund der hohen möglichen Baudichte auf dem Grundstück bzw. im öffentlichen Straßenverkehrsraum nicht nachgewiesen werden, so dass auch auf Flächen außerhalb des Plangebietes die notwendige Kompensation durchzuführen ist. Die Zuordnungsfestsetzung wurde an die, aus den Industriegebieten und durch die 2.Bebauungsplanänderung geringfügig vergrößerten Verkehrsflächen resultierenden, Kompensationserforderlichkeiten angepasst.

5.1.9. Hinweise ohne Normcharakter

Bodendenkmale

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten).
Im Änderungsgeltungsbereich gilt der Hinweis ohne Normcharakter unverändert.

Regenwasserdruckleitung

Bestandteil der zeichnerischen Hinweise ist die Regenwasserdruckleitung 250. Eine grundsätzliche Verlegung dieser Leitung ist aus technischen Gründen nicht möglich. Da derzeit jedoch auch nicht klar ist, ob eine geringfügige Verschiebung der Leitung zur geeigneten Baufeldausnutzung erfolgt (was technisch auch durchaus möglich ist), wird ein entsprechendes Leitungsrecht auf der Bebauungsplanebene nicht festgesetzt. Eine privatrechtliche Sicherung der Leitung ist hier zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.

Geltungsbereich 1.Änderung des Bebauungsplanes

Um zu verdeutlichen, in welchem Bereich Neuregelungen erfolgen, erfolgt die hinweisende Darstellung des Geltungsbereiches der 1.Änderung des Bebauungsplanes.

5.2. Grünordnung und Umweltauswirkungen

Umweltprüfung

Es wurde von einer Umweltprüfung abgesehen, da die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch vorgenommen wird. Damit kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichzeitig kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie auf eine Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Ar-

ten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet werden.
Die Verteilung von möglichen Industrieanlagen im Industriegebiet B (Änderungsgeltungsbereich) ist offen, von einer variablen Nutzungsmöglichkeit des Gebietes ist somit auszugehen. Mit dem Planänderungsverfahren wird die Angebotsplanung verbessert, Flächen und deren mögliche Nutzungen werden optimiert. Vorhaben, deren Zulässigkeit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen werden nicht begründet. Daraus folgt, dass ein Monitoring erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen unterbleibt.

5.2.1. Beschreibung der Lage und Auswirkungen der 2. Änderung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Die 2. Änderung beinhaltet kleinräumige Lagekorrekturen und die Neuordnung der Straßenverkehrsfläche, überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung mit Arrondierungen an der südlichen und südwestlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung, Grün- und Kompensationsflächen werden neu festgesetzt und zugeordnet. Weiterhin werden die grünordnerischen textlichen Festsetzungen entsprechend den bisherigen Entwicklungen angepasst.

Tabelle: verbale Darstellung der geplanten Änderungen und deren Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes

Änderung	Auswirkungen	Kurzbewertung
Korrektur und kleinflächige Erweiterung der südlichen Plangebietsgrenze zur Vergrößerung des eingeschränkten Industriegebietes und der Straßenverkehrsfläche	Im Verhältnis zur 1. Änderung wird durch die Lagekorrektur geringfügig mehr Intensivobstanbaufläche in Anspruch genommen, Teilflächen werden durch naturnahe Pflanzungen aufgewertet, die außerhalb des Änderungsbereiches liegen.	zusätzliche Flächeninanspruchnahme durch Baugebiet und Straßenverkehrsfläche, Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt, Eingriffsermittlung und Kompensation nötig
Änderung der südlichen Baugrenze, damit keine Darstellung der Pflanzbindung am südlichen Plangebietsrand	Die GRZ bleibt erhalten, so dass damit keine Reduzierung der Pflanzpflichten auf dem Baugrundstück verbunden ist, jedoch kann die Lage der Pflanzflächen auf dem Grundstück frei bestimmt werden	Durch die angrenzenden Obstbauflächen ist die Zuordnung von Sichtschutzpflanzungen zum Rand der Gewerbeflächen im Landschaftsbild nicht notwendig, durch diese Maßnahme entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
Verlagerung der Erschließungsstraße -	Die Straßenverkehrsfläche vergrößert sich	der Anteil an Straßenverkehrs-

ehemals Konrad-Zuse-Straße - an den östlichen Rand des Baugebietes (neu als Marie-Curie-Straße) zur besseren Erschließung, Anbindung des vorhandenen Weges als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	aufgrund der veränderten Geometrie (Verlängerung der Straße), die Anordnung an der Ostseite wirkt sich jedoch für die Erschließung der Baugebiete erheblich positiv aus, eine Entwicklung in westliche Richtung ist durch die Trasse der B 87n nicht möglich.	fläche erhöht sich, Eingriffsermittlung und Kompensation nötig
einreihige Baumpflanzung an dem neuen Abschnitt der Marie-Curie-Straße analog der Festsetzung für die nun entfallende Konrad-Zuse-Straße	Gestaltungsfestsetzung analog den bestehenden Festsetzungen	Gestaltung wie im Bestand, keine zusätzlichen Beeinträchtigungen ableitbar
Anbindung des vorhandenen Weges an die neue Erschließungsstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Reduzierung des Anteils an Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	keine zusätzlichen Beeinträchtigungen
Veränderungen von Lage und Geometrie der Grünflächen mit Zweckbestimmung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Der Anteil derartiger Flächen innerhalb des Änderungsbereiches reduziert sich geringfügig, jedoch werden außerhalb des Änderungsbereiches unmittelbar angrenzende Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und zugeordnet. Vorhandene Pflanzungen sind entsprechend zu erneuern bzw. zu ersetzen.	In Summation der Flächen im Plangebiet und angrenzend zum Plangebiet nimmt der Anteil an Grünflächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zu Lasten von Intensivobstflächen zu, es sind auf diesen Flächen aufgrund der naturnahen Artenzusammensetzung Aufwertungen zum Bestand zu erwarten.
Veränderungen der Festsetzung für die Fassadenbegrünung, Zulassung der	aufgrund der Verwendung moderner Baustoffe ist die Verwendung von Kletterpflan-	die Änderung der Festsetzung ermöglicht für das Industriegebiet B

Pflanzung von gliederndem Großgrün vor ungegliederten Fassaden	zen an den Fassaden oft nicht möglich, die Pflanzung von Bäumen in der Nähe dieser Fassaden kann den gewünschten Effekt im Landschaftsbild und für das Standortklima gleichwertig bzw. durch das größere Kronenvolumen sogar höherwertig sichern	mindestens eine gleichwertige Kompensation, keine Änderungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen ableitbar
Zuordnung eines anderen Gewässerabschnittes für die Renaturierung der Klinge - Renaturierung des Nuhnefließes im Bereich der L.-Feuerbach-Straße	Im Rahmen einer naturschutzfachlichen Untersuchung wurde die Gleichwertigkeit der Maßnahme im Bezug auf ihre Kompensationswirkung untersucht und festgestellt	die Festsetzung ist gleichwertig, keine Änderung an der Kompensationswirkung ableitbar, damit stehen Maßnahmen am Klingefließ wieder zur Verfügung

5.2.2. Angaben zur Bestandsdarstellung

Gegenüber der 1. Änderung werden nur geringfügig mehr Flächen des Intensivobstanbaus in Anspruch genommen. Die Angaben zur Bestandsdarstellung und Bewertung aus der 1. Änderung behalten damit ihre volle Gültigkeit und werden hier nicht nochmals dargestellt. Die Ergebnisse der mit der 1. Änderung vorliegenden Bewertung fließen in die nachfolgend dargestellte Eingriffsregelung ein.

5.2.3. Anpassung der Eingriffsregelung

Aus den weiter oben beschriebenen Auswirkungen der Planänderung lässt sich aus den flächigen Veränderungen ein Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter ableiten. Unmittelbar östlich im Anschluss an das Änderungsgebiet befinden sich Flächen mit zugeordneten Maßnahmen, deren Wirkung für die Kompensation mit betrachtet und dargestellt wird. Diese Flächen sind für den Intensivobstanbau aufgrund des ungünstigen Zuschnitts nicht mehr nutzbar.

Tabelle: Flächenvergleich 1. und 2. Änderung im Änderungsbereich

	Bestand (Stand 1. Änderung)	**Planung (2. Änderung)**	**Differenz**
Intensivobstanlage	10.063 m²	522 m²	-9.541 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	94.452 m²	105.634 m²	11.182 m²
Straßenverkehrsfläche	3.476 m²	5.319 m²	1.843 m²
Verkehrsfläche besonderer	664 m²	319 m²	-345 m²

Zweckbestimmung			
Grünfläche mit Festsetzung SPE	7.504 m²	4.365 m²	-3.139 m²
Vergleichssumme - Änderungsgebiet	*116.159 m²*	*116.159 m²*	*0 m²*

Tabelle: Flächenvergleich 1. und 2. Änderung außerhalb des Änderungsbereichs

	Bestand (Stand 1. Änderung)	**Planung (2. Änderung)**	**Differenz**
Intensivobstanlage	3.320 m²	0 m²	-3.320 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	1.557 m²	0 m²	-1.557 m²
Grünfläche mit Festsetzung SPE	0 m²	4.877 m²	4.877 m²
Vergleichssumme - Änderungsgebiet	*4.877 m²*	*4.877 m²*	*0 m²*

Der Kompensationsbedarf wird anhand der Ermittlung einer Vergleichsfläche dargestellt. Die Vergleichsfläche entsteht durch Zuordnung eines Faktors, der den Grad der Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes darstellt - je geringer der Wert, desto höher der Grad der Beeinträchtigungen. Der Faktor liegt zwischen 0 und 1, so dass bei dem Wert 0 für die Schutzgüter des Naturhaushaltes keine Wirkungen und demnach eine vollständige Beeinträchtigung ableitbar ist, beim Wert 1 ist die volle Wirkung der Schutzgüter des Naturhaushaltes vorhanden. Der Faktor orientiert sich bei der nachfolgenden Bewertung überwiegend am erreichbaren Versiegelungsgrad, wobei die Wirkung auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushaltes anteilig mit in die Bewertung einfließen. Damit kann der Vorwert der Flächen gut bei der Bewertung des Grades der Beeinträchtigungen berücksichtigt werden.

Die entstehende Differenz zwischen den Planständen gibt die Fläche an, auf der effektiv die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes analog einer Vollversiegelung beeinträchtigt wird, woraus sich der Kompensationsbedarf relativ genau ableiten lässt.

Tabelle: Wertflächenvergleich 1. und 2. Änderung einschl. zusätzlicher Flächen

	Fläche	**Faktor**	**Vergleichsfläche**
Stand 1. Änderung			
Intensivobstanlage	10.063 m²	0,7	7.044 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	94.425 m²	0,1	9.443 m²
Straßenverkehrsfläche	3.476 m²	0,2	695 m²

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	664 m²	0,3	199 m²
Grünfläche mit Festsetzung SPE	7.504 m²	1	7.504 m²
Summe			*8.398 m²*
Stand 2. Änderung			
Intensivobstanlage	522 m²	0,7	365 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	105.634 m²	0,1	10.563 m²
Straßenverkehrsfläche	5.319 m²	0,2	1.064 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	319 m²	0,3	96 m²
Grünfläche mit Festsetzung SPE	4.365 m²	1	4.365 m²
Summe			*5.525 m²*
außerhalb Änderungsbereich			
Stand 1. Änderung			
Intensivobstanlage	3.320 m²	0,7	2.324 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	1.557 m²	0,1	156 m²
Grünfläche mit Festsetzung SPE	0 m²	1	0 m²
Summe			*2.480 m²*
Stand 2. Änderung			
Intensivobstanlage	0 m²	0,7	0 m²
eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9	0 m²	0,1	0 m²
Grünfläche mit Festsetzung SPE	4.877 m²	1	4.877 m²
Summe			*4.877 m²*
Differenz im Änderungsgebiet	*8.398 m²*	*5.525 m²*	*-2.874 m²*
Differenz außerhalb Änderungsgebiet	*2.480 m²*	*4.877 m²*	*2.397 m²*
Gesamtvergleich			***-477 m²***

Über die Vergleichsfläche wird gegenüber dem Stand der 1. Änderung eine Neuversiegelung von 477 m² ermittelt.

Gem. Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung, Landesumweltamt Brandenburg, kann diese Neuversiegelung z. B. durch:
- die Pflanzung von 954 m² naturnaher Gehölzpflanzung oder
- die Pflanzung von 10 Bäumen

kompensiert werden.

Die Anteile für die Zuordnung der Maßnahmen werden über eine

„Wirkungsfläche“ ermittelt, die den tatsächlichen Anteil an den Beeinträchtigungen darstellt. Die Wirkungsfläche stellt die Differenz zur weiter oben ermittelten Vergleichsfläche dar. Damit können die Maßnahmen konkret nach zu erwartender Wirkung zugeordnet werden.

Tabelle: Ermittlung der Anteile private Baugebiete und öffentliche Erschließung für die Änderungsfläche durch Ermittlung über die Wirkungsfläche

	Differenz	**Faktor**	**Wirkungsfläche**
Differenz für private Baugebiete (eingeschränktes Industriegebiet, GRZ 0,9)	11.182 m²	0,9	10.064 m²
Differenz öffentliche Erschließung (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	1.843 m²	0,8	1.474 m²
Differenz öffentliche Erschließung (Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)	-345 m²	0,7	-241 m²
Summe private Baugebiete		89 %	10.064 m²
Summe öffentliche Erschließung		11 %	1.233 m²
Grünfläche mit Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Änderungsgebietes	4.877 m²		
Anteil private Baugebiete	**4.341 m²**	**89 %**	
Anteil öffentliche Erschließung	**536 m²**	**11 %**	
Summe Gehölzpflanzung aus Kompensationserfordernis außerhalb des Änderungsbereiches	954 m²		
Anteil private Baugebiete	**850 m²**	**89 %**	
Anteil öffentliche Erschließung	**104 m²**	**11 %**	

Damit ergibt sich für die Zuordnung:

- zusätzliche Maßnahmen für das Industriegebiet B:
- • Anlage von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes 4.341 m²
  • Anlage von naturnahen Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebietes 850 m²
- Zuordnung von Maßnahmen für die Kompensation von Eingriffen durch Erweiterung der öffentlichen Erschließung:
  • Anlage von Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebietes 536 m²
  • Anlage von naturnahen Gehölzpflanzungen außerhalb des Plangebietes 104 m².

Unmittelbar im Anschluss an das Plangebiet sollen Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf der Flur 133, Flurstücken 136 (4.370 m²) und 569 (507 m²) entwickelt werden.
Für die Maßnahmen mit einer naturnahen Gehölzpflanzung außerhalb des Plangebietes werden Flächen am Klingefließ zwischen dem Grünen Weg und der Kieler Straße zugeordnet.

5.2.4. Einschätzung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der im Verhältnis zum bisherigen Planungsstand nur geringfügigen Flächenerweiterung und der beizubehaltenden Festsetzungen für die zulässigen Emissionen sind außer den Eingriffen in die abiotischen Schutzgüter durch zusätzliche Versiegelung keine weiteren negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.
Für die abiotischen Schutzgüter wird die Eingriffsregelung entsprechend angepasst, so dass die zusätzlichen Eingriffe kompensiert werden können. Damit sind auch für die abiotischen Schutzgüter keine verbleibenden Beeinträchtigungen ableitbar, die Eingriffe werden damit zulässig.

5.2.5. Zusammenfassung

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter entsprechend §1 Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch verbleibt somit nicht. Entsprechend §13 Abs.1 Nr.2 Baugesetzbuch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Berührung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung. und der europäischen Vogelschutzgebiete.

6. Verfahren, Beteiligungen

Für alle Änderungen gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für die zu ändernden Festsetzungen bedarf.
Die Vorschriften des Baugesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.
Sofern durch eine Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach §13 Baugesetzbuch zur Anwendung kommen. Durch die Bebauungsplanänderung dürfen keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen vorbereitet oder begründet werden. Dies erfolgt- wie eine Beeinträchtigung von Schutzgütern- nicht. §13 BauGB

Grundzüge der Planung: Es kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Plankonzeptes und zu keinen beträchtlichen räumlichen Auswirkungen durch die Änderung. Das Industriegebiet B wird punktuell erweitert, es wird eine Optimierung der Grün- und Verkehrsflächen in einem begrenzten Teilbereich vorgenommen. Es sind keine Auswirkungen auf das Plankonzept des vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erkennbar. Aus der Geltungsbereichserweiterung und Pflanzflächenoptimierung entstehende zusätzliche die Nutzung einschränkende Faktoren sind ebenso wie Auswirkungen auf die bereits durchgeführte Abwägung zum vorliegenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht ersichtlich. Die vorhandenen Festsetzungen zur Ausnutzung des Industriegebietes werden auf den Erweiterungsbereich erstreckt.
Die vorliegende 2.Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf einzelne im Plangebiet gelegene Grundstücke, sie werfen keine städtebaulich relevanten Probleme auf.
Betroffene Belange: Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder). Es gibt weitreichende Absprache mit den Pächtern hinsichtlich einer Flächeninanspruchnahme. Entsprechende Regelungen beruhen bereits auf der 1.Änderung des Bebauungsplanes.
Durch die geänderten Grünflächen und die (wenn auch geringfügige) Erweiterung des Plangebietes werden die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Umwelt betroffen. Um diesen Belangen gerecht zu werden, wurden eine Betrachtung des Eingriffes und dessen planerischer Ausgleich vorgenommen. Alle entsprechenden Belange konnten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abschließend geklärt werden.
Mit der geänderten Erschließung werden die Belange des Straßenbaulastträgers berührt. Zur stadttechnischen Erschließung wurden mit den betroffenen Unternehmen Absprachen getroffen, die im Rahmen ihrer rechtlichen Umsetzbarkeit liegen. Gleichzeitig fand durch eine Vorplanung eine Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger statt.
Eine Beteiligung der Raumordnung ist nicht erforderlich.
Aus Sicht des Planverfassers sind keine weiteren Belange betroffen. Die hier dargestellten Belange vertritt die Stadt Frankfurt (Oder) selbst, so dass eine Betroffenenbeteiligung im Hause erfolgen konnte. Die zu beachtenden Belange sind Bestandteil der Planung.
Die Planänderung verhindernde Äußerungen bzw. Planwiderstände liegen nicht vor.
Der Stadtverordnetenversammlung wird hiermit die 2.Änderung des Bebauungsplanes BP-93-008 "Gewerbegebiet Markendorf II", bestehend aus der Planzeichnung in der vorliegenden Fassung (Stand: 01.07.2009) zum Beschluss als Satzung vorgelegt.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

geltendes Bauplanungsrecht

Auswirkungen auf die vorhandene Satzung (BP-93.008 „Gewerbegebiet Markendorf II 1.Änderung“)
Für alle Änderungen gilt der Rechtsgrundsatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt, ohne dass es dazu eines förmlichen Aufhebungsbeschlusses für die zu ändernden Festsetzungen bedarf. Klarstellung der Rechtslage: Diese Planänderung ersetzt die vorhandene Planung in einem klar definierten Teilbereich (Änderungsgeltungsbereich).

Verkehr

Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die geringfügige Erweiterung des Geltungsbereiches ist nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Naturschutzrecht

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes, insbesondere des §8 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz, sind im Abschnitt 5.2. dargestellt. Es wurden geringfügig weitere Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches für das Industriegebiet erforderlich und wurden zugeordnet.

Haushalt

Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Derzeit wurde und wird die industrielle Erschließung des Industriestandortes durchgeführt. Dafür wurden von der ILB Fördermittel bewilligt. Die neu zu berücksichtigende Straße und das, was damit zusammenhängt, soll im Rahmen des vorliegenden GA-Fördermittelbescheides „GE Markendorf 2. BA“ finanziert werden. Der entsprechende Eigenanteil ist gesichert.

Für den grünordnerischen Ausgleich wurde eine aktualisierte Zuordnungsfestsetzung Bestandteil des Festsetzungskataloges. Der Ausgleich ist mit der Umsetzung zu erbringen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes und dessen Verwirklichungen sind haushaltsrechtlich Berührungen in Form verbesserter Einnahmebedingungen zu erwarten.

- Vor der Flächeninanspruchnahme sind vorhandene Pachtverträge zu lösen. Soweit noch nicht vorhanden sind mit den Pächtern Einigungen zum Baumbestand sowie zum Ertragsausfall herbeizuführen.
- Die verkehrliche Erschließung des Industriegebietes ist im Bestand vorhanden. Bei Erforderlichkeit ist ein Rückbau/ Neubau der Erschließung voranzutreiben. Die stadttechnisch- industrielle Erschließung wurde und wird bereits umgesetzt.
- Für die Industriegebietserweiterung ist ein grünordnerischer Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Diese Flächen sind herzustellen und zu unterhalten. 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.
- Mit der Qualifizierung des Gebietes ist eine weitergehende Auslastung der vorhandenen Erschließungsanlagen möglich.
- Die Kosten künftiger Baumaßnahmen sind von den Grundstückseigentümern bzw. Investoren zu tragen.
- Stärkung der Wirtschaft im Stadtgebiet und entsprechende Einnahmen durch Verbesserung der Ansiedlungsmöglichkeiten

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Gewerbegebietes Markendorf II wurde um 9.541m² vergrößert.

	Flächenaufgliederung	Stand 1.Änderung Teilbereich in m²	2.Änderung in m²
1	Bauland		
1.7	eingeschränktes Industriegebiet	94.452	105.634
1.8.1	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
1.8.2	Fl. mit Pflanzbindungen		
3.	Grünflächen	7.504	4.365
3.1	öffentliche Grünflächen		
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen		

3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	7.504	4.365
3.5	private Grünflächen		
4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	3.476	5.319
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	664	319
6.	Versorgungsflächen		
	Gesamtfläche des Planänderungsgebietes	106.096	**115.637**

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 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 Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226)

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)

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)

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