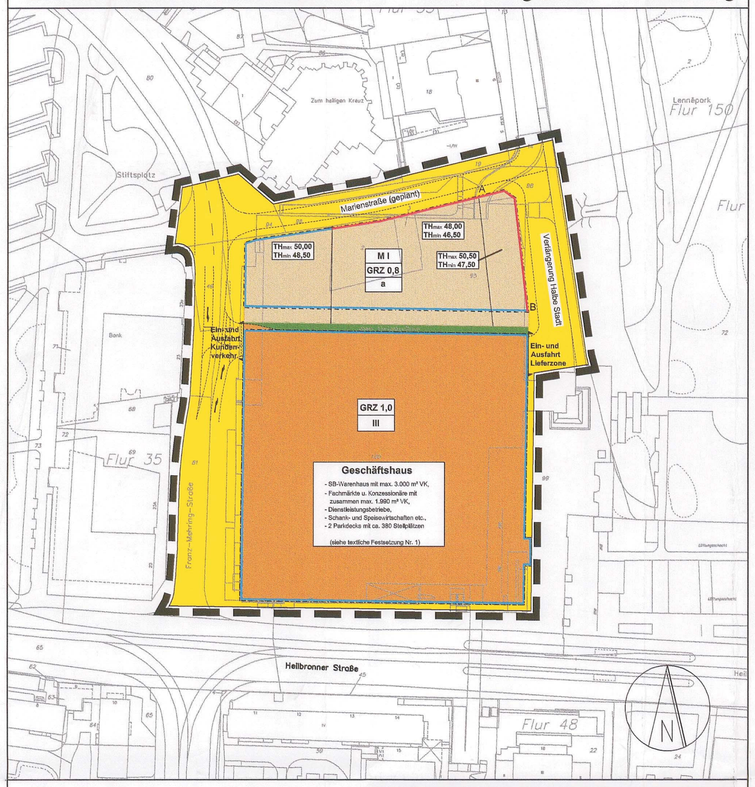
Teil A - Planzeichnung VBP-03-007

Stand: Juli 2005

"Quartier konsument Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße" - 1. Änderung



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 - 11 BauNVO)

- Mischgebiet MI (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- Fläche "Geschäftshaus"

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

- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl - Dezimalzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- THmax: 50,00 / THmin: 48,50 — THmax... zulässige Traufhöhen, als Höchstmaß und THmin... zulässige Traufhöhen, als Mindestmaß (DH HN 92) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB), hier: Ein- und Ausfahrten Vorhaben

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

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hinweis:
Die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind nicht bindend.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke:

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist nach Art. 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag i.V.m. dem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 31.08.1999 mit Schreiben vom 07.03.2005 beteiligt worden.

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist verzichtet worden (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.05.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Mit dem Beschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers nach pflichtgemäßen Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 20.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, die Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 30.05.2005 bis zum 29.06.2005 öffentlich ausgelegen.

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: 25.07.2005) 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 25.07.2005 — Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen am 06.10.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Der Bebauungsplan in der Fassung vom Juli 2005 wurde einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan am 06.10.2005 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Baugesetzbuch i.V.m. § 5 Gemeindeordnung für das Land Brandenburg und § 81 Brandenburgische Bauordnung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 20.10.2005 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

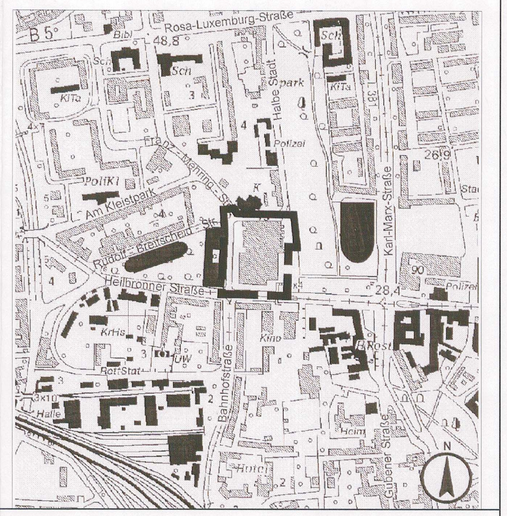
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 06.10.2005 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird bestätigt. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2006 — Siegel — Der Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.05.06 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.05.2006 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 24.05.2006 — Siegel — i.A. Wilund — Unterschrift

Übersichtsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141, ber. 1998, S.137; zuletzt geändert durch Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien – EAG Bau – vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359)

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 2 des Gesetzes vom 18. Juni 2002, BGBl. I S. 1914)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 25. März 2002, BGBl. I S. 1193 geändert durch Artikel 167 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2304)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG vom 25. Juni 1992, GVBl. I S. 208 zuletzt geändert durch 2. Änderungsgesetz vom 20. April 2004, GVBl I S. 106)

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 7 des Gesetzes vom 17.12.2003, GVBl. I S. 298)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung vom 16. Juli 2003, GVBl. I S. 210 zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2003, GVBl. I S. 273)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.06.1999, GVBl. I S. 211 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10.07.2002, GVBl. I S. 62)

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 41 der Verordnung vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2304)

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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 01.10.2003, bekannt gemacht am 25.02.2004

Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree vom 26.11.2001

Sonstige Planvermerke

Stand der Vermessung :

Lage- und Höhenplan vom .....

Hersteller : .....

oder

ALK vom ..... bzw. Stadtkarte vom .....

Datum der letzten Aktualisierung : .....

Höhenbezugssystem : DHHN 92 (NHN-Höhen)

Amtliches Lagebezugssystem : ETRS 89

Teil B - Textliche Festsetzungen

Geschäftshaus

1. In dem als Geschäftshaus bezeichneten Plangebietsteil sind innerhalb der Baugrenzen zulässig:
   - ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 3.000 m²,
   - Fachmärkte und Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.990 m²,
   - Dienstleistungsbetriebe,
   - Schank- und Speisewirtschaften,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
   - Spielhallen,
   - Stellplatzanlagen.

   Nicht zulässig sind:
   Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.
2. Nottreppen im Rahmen von erforderlichen Fluchtwegen (Brandschutz) dürfen die Baugrenzen bis zu 2,5 m überschreiten.
3. Kragdächer dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschreiten.
4. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Anlage von erforderlichen Fluchtwegen zulässig.
5. Nach §6(5) Satz 4 BbgBO werden die zulässigen Tiefen der Abstandsflächen im Bereich zwischen der nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze mit 2,50m festgesetzt (§81(2) BbgBO).
6. Anlagenbezogener Lieferverkehr ist in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ausgeschlossen.
   Der Anlieferhof ist vollständig zu überdecken und allseitig zu schließen (Zufahrtsbereich durch Rolltor).

Mischgebiet

7. Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 6 (2) i.V.m. § 1 (5) BauNVO).
8. Im Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50 m (§ 22 (4) BauNVO).
9. Nach §6 (5) Satz 4 BbgBO werden die zulässigen Tiefen der Abstandsflächen an den öffentlichen Verkehrsflächen im Abschnitt A - B der festgesetzten Baulinien mit 6,00 m festgesetzt (§81 (2) BbgBO).
10. Die Errichtung von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen ist außerhalb von Gebäuden nicht zulässig (§ 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO).
11. Freistehende Garagen und Carports sind nicht zulässig (§ 12 Abs.6 BauNVO).

Straßenverkehrsflächen

12. Die nach § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Straßengruppe Gemeindestraßen gelten mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als öffentlich gewidmet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder) (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 6 Abs. 6 i.V.m. § 3 BbgStrG).
13. In der Straßenverkehrsfläche „Verlängerung Halbe Stadt" sind an der Ostseite in mindestens 7,0 m Abstand untereinander einreihig Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
14. Die Höhe der Straßenverkehrsfläche an der festgesetzten Ein- und Ausfahrt / Lieferzone in der „Verlängerung Halbe Stadt" darf eine Höhe von 34,40 m (DH HN 92) nicht unterschreiten.

20.10.2005 i.A. Wilund

Hinweise

Das Plangebiet liegt im Bereich der

„Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22.06.2004", siehe Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004.

„Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)", siehe Amtsblatt Nr. 2/1999 vom 24.03.1999.

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt" (Gestaltungssatzung), siehe Amtsblatt Nr. 10/2001 vom 24.10.2001.

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt" (Werbesatzung), siehe Amtsblatt Nr. 10/2001 vom 24.10.2001.

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004 – s. Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005.

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung – BaumSchVBbg) vom 29. Juni 2004.
Auf Grund des § 24 Abs.3 Satz 1 i.V.m. § 19 Abs. 1 und 2 sowie § 77 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S.208), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. April 2004 (GVBl. I S.106).

Frankfurt·ODER

Stadt Frankfurt (Oder)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-03-007 "Quartier konsument Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße" – 1. Änderung

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 33, 35, 36 und 150, Flurstücke siehe Begründung zum Bebauungsplan

Maßstab 1 : 1 000 — **Stand : Juli 2005**

Vorhabenträger:	**Quartier „konsument" Frankfurt (Oder) GmbH Neue Grünstraße 18 10179 Berlin**
Auftragnehmer / Planverfasser :	**Ingenieurbüro Jester Verkehrs-, Stadt-, Umweltplanung Heinrich-Heine-Straße 12, 30952 Ronnenberg**

INGENIEURBÜRO JESTER -VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
Heinrich-Heine-Str.12 30952 Ronnenberg Tel. 0511 / 43 43 41

Blattgröße: DIN A 1 (59,4 x 84,1 cm)

ANLAGE 5

STADT FRANKFURT (ODER)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
VBP-03-007

„QUARTIER KONSUMENT HEILBRONNER STRASSE / FRANZ-MEHRING-STRASSE“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

(§ 9 Abs. 8 i.V.m. § 2a Baugesetzbuch (BauGB))

VORHABENTRÄGER: QUARTIER „KONSUMENT“ FRANKFURT (ODER) GMBH
NEUE GRÜNSTRASSE 18
10 179 BERLIN

PLANVERFASSER: INGENIEURBÜRO JESTER
VERKEHRS-, STADT-, UMWELTPLANUNG
HEINRICH-HEINE-STRASSE 12
30 952 RONNENBERG

Fassung Juli 2005

Inhaltsverzeichnis :

TEIL A : Städtebau

Teil A: Städtebau 4
1. Anlass und Erfordernis der 1. Änderung 4
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes .. 5
2.1 Abgrenzung 5
2.2 Eigentumsverhältnisse 6
2.3 Entwicklung des Gebietes, Räumliche Struktur und bauliche Anlagen, Grundstücks- und Gebäudenutzung 6
2.4 Topographie 6
2.5 Verkehrserschließung 6
2.6 Technische Infrastruktur 7
2.7 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation 7
2.8 Altlasten 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 7
3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 8
3.3.1 Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt Frankfurt (Oder)“ 8
und „Einzelhandelskonzept der Frankfurter Innenstadt“ 8
4. Ziel und Zweck der 1. Änderung 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 11
5.1.4 Freiflächenplanung 12
5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen 12
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 12
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 13
5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen 14
5.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 14
5.2.5 Nebenanlagen 15
5.2.6 Verkehrsflächen 15
5.2.7 Stellplätze und Garagen 16
5.2.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 16
5.2.9 Immissionsschutz 16
5.2.10 Bodendenkmale 17
5.2.11 Hinweise ohne Festsetzungscharakter 17
5.3 Umweltverträglichkeit 18
6. Beteiligungen 18
6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB 18
6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 18
7. Maßnahmen zur Planverwirklichung 19
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 19
8.1 Auswirkungen auf Belange der Raumordnung und Landesplanung 19
8.2 Auswirkungen auf die Sanierungsziele für das Gebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ und die weitere Entwicklung des Stadtzentrums 19
8.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Umfeld 19
8.4 Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten 20

9. Flächenbilanz 20

TEIL B Umweltbericht

0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 21
1. Einleitung und Aufgabenstellung 24
2. Beschreibung des Vorhabens und seiner potentiellen Auswirkungen (Kurzdarstellung gemäß Anlage BauGB Nr. 1.a) 26
2.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens 26
2.2 Mögliche Umweltauswirkungen 26
3. Planerische Rahmenbedingungen (gemäß Anlage BauGB Nr. 1.b) 28
3.1 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen 29
4. Bestandsanalyse und Ermittlung und Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.a und 2.b) 29
5. Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und anderweitige Planungsmöglichkeiten (gemäß Anlage BauGB 2.b und 2.d) 46
6. Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.c) 47
7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) (gemäß Anlage BauGB 3.b) 49
8. Verwendete Unterlagen und Gutachten 49

Anhänge 49

Teil A: Städtebau

1. Anlass und Erfordernis der 1. Änderung

Zwischen Franz-Mehring-Straße und dem historischen Lenné-Park, direkt südlich der denkmalgeschützten Kirche Zum Heiligen Kreuz befindet sich heute der ca. 12.000 m² große, städtebaulich wenig ansprechende Baukörper des ehemaligen Warenhauses „konsument“ (Horten). Dieses bis an die Heilbronner Straße reichende Gebäude steht seit einigen Jahren (1996) im Wesentlichen leer. Auf dem Gelände haben sich einige „fliegende“ Händler angesiedelt, der gesamte Komplex wirkt recht verwahrlost.

Der Standort befindet sich nahe zum funktionalen Innenstadtbereich und liegt im Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“.

Ein Investor („Quartier „konsument“ Frankfurt (Oder) GmbH“) möchte auf dem südlichen Teil der Fläche des ehemaligen Warenhauses nach dessen vollständigen Abriss ein neues, auf deutlich kleinerer Grundfläche stehendes Geschäftshaus mit maximal 4.990 m² Verkaufsfläche sowie einigen Dienstleistungsbetrieben und Sporteinrichtungen (Fitness-Studio o.ä.) sowie ca. 380 Stellplätzen auf Parkdecks errichten.
Dieses Vorhaben ist Gegenstand des zwischenzeitig rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-03-007 und steht in Übereinstimmung mit den fortgeschriebenen Sanierungszielen (Fortschreibung des Neuordnungskonzepts 2004). Der Bebauungsplan geht für die verkehrstechnische Erschließung des Vorhabens von einer mit dem Vorhabenträger abgestimmten und genehmigungsfähigen gebündelten 4-spurigen Zu- und Abfahrtslösung für Kundenverkehr und Anlieferung an der Franz-Mehring-Straße aus.
Der Vorhabenträger befürchtet jedoch, dass diese Lösung zu Behinderungen im Verkehrsablauf für den Kundenverkehr innerhalb seines Vorhabens führen kann. Der Vorhabenträger möchte deshalb die Lieferzone des Vorhabens über die (geplante) Marienstraße und eine südliche Verlängerung der „Halben Stadt“ an das Straßennetz anbinden.

Diese Verkehrslösung ist grundsätzlich möglich, da die Wiederherstellung der Marienstraße bereits seit 1998 ein Ziel der Sanierung des Gebietes „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ ist und auch unabhängig von der Errichtung des Geschäftshauses umgesetzt werden sollte.

Auf der Fläche zwischen der (geplanten) Marienstraße und dem Geschäftshaus soll ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Durch entsprechende Festsetzungen soll eine städtebauliche Schließung der Straßenräume entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden, zugleich eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche durch die Errichtung von Gebäuden mit Geschäfts-, Dienstleistungs-, Büro- oder Wohnfunktionen. Der Abriss auf diesem Areal ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes; ebenso wie der Neu- bzw. Ausbau des Straßennetzes.
Um die geänderte Erschließung des Vorhabens durch den Lieferverkehr planungsrechtlich abzusichern, ist eine 1. Änderung des VBP-03-007 erforderlich. Mit dieser Ände-

rung wird gleichzeitig die Wiederherstellung der Marienstraße und die Entwicklung des nördlich an das Geschäftshaus anschließenden Bereichs erfasst.
Die bisherigen Festsetzungen des VBP-03-007 sollen dabei mit Ausnahme der Erschließung und den daraus resultierenden Festsetzungen an der Nordgrenze des Geschäftshauses bezüglich der Anbindung der Lieferzone (hier erfolgt eine Rücknahme Geschäftshauses um ca. 7m nach Süden) unverändert bleiben.
Während der Aufstellung des VBP-03-007 wurden das Baugesetzbuch (BauGB) und das Umweltrecht novelliert. Für die 1. Änderung ist deshalb ein Umweltbericht anzufertigen, der Bestandteil der Begründung ist. Da für den bestehenden Bebauungsplan die Belange der Umwelt schon im Rahmen seiner Aufstellung geprüft wurden und innerhalb des bisherigen Plangebietes (mit Ausnahme der Nordgrenze) keine Änderungen vorgenommen werden, werden diese Ergebnisse im Wesentlichen unverändert in den nun ein größeres Plangebiet beinhaltenden Umweltbericht übernommen. *(vgl. TEIL B der Begründung)*

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 19.383 m² (siehe Pkt. 9) innerhalb der Fluren 35, 36 und 150 der Gemarkung Frankfurt (Oder).

Im Gegensatz zu der bei normalen Bebauungsplänen üblicherweise gewählten Abgrenzung des Plangebietes entlang von Flurstücksgrenzen bezieht sich die Abgrenzung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überwiegend unabhängig von Flurstücksgrenzen auf das Vorhaben selbst.

<u>Die Abgrenzung des Plangebietes lässt sich wie folgt beschreiben:</u>

im Norden
durch eine Linie quer über die Franz-Mehring-Straße am nördlichen Ende des Einmündungstrichters der geplanten Marienstraße, weiter nach Osten durch die Flurgrenze vor dem Haupteingang der Kirche „Zum Heiligen Kreuz“, eine bestehende Geländekante (Mauer) an der Nordseite der bestehenden Wegverbindung zur „Halben Straße“, die Südwand des Hauses Halbe Stadt Nr. 5, in gerader Verlängerung bis zur westlichen Flurgrenze des Flurstücks 2 der Flur 150 (Lennépark),

im Osten
durch die Westgrenze des Flurstücks 2 der Flur 150 und des Flurstücks 72 der Flur 36 (Lennépark) bis zum südlichen Ende der geplanten Zufahrt zur Lieferzone des Geschäftshauses,, eine Linie zur Ostgrenze des Vorhabens, die neue, eine gerade Linie bildende Ostgrenze des Flurstücks des Vorhabens bis zum südöstlichen Eckpunkt des neu zu bildenden Flurstücks (ca. 14,8 m nördlich der Südgrenze des Flurstücks 99),

im Süden
durch eine gerade Linie (parallel zur Südgrenze des Flurstücks 100) vom südöstlichen Eckpunkt des neu zu bildenden Flurstücks bis zu einem Punkt am westlichen Fahrbahnrand der Franz-Mehring-Straße ca. 3,5 m nördlich der Südgrenze des Flurstücks 81,

im Westen
durch den westlichen Fahrbahnrand der Franz-Mehring-Straße bis zum nordwestlichen Eckpunkt des Plangebietes auf dem Stiftsplatz.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet beinhaltet (Teil-)Flächen der Flurstücke 49, 80 und 81 der Flur 35 sowie (Teil-)Flächen der Flurstücke 2, 3, 94, 95, 96, 97, 98, 99 und 100 der Flur 36. Teilflächen der Flurstücke 19 und 86 der Flur 33, eine Teilfläche des Flurstücks 14 der Flur 150.

Eigentümer der Flurstücke 49, 81 und 99 ist die Stadt Frankfurt (Oder), der Flurstücke 95 und 100 die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung). Im Rahmen eines Zuordnungsverfahrens und entsprechender Grundstücksregelungen zwischen Stadt und Vorhabenträger wird die notwendige Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers über die benötigten Grundstücke hergestellt.

2.3 Entwicklung des Gebietes, Räumliche Struktur und bauliche Anlagen, Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist geprägt durch den Baukörper des ehemaligen Warenhauses „Konsument“ (Horten). Das Gelände um das ehemalige Warenhaus ist mit Ausnahme einiger kleiner Pflanzbeete, einiger steiler Böschungen im Norden und kleinerer Rasenflächen im Nordosten vollständig versiegelt.
Das Gebäude steht seit ca. 6 Jahren größtenteils leer. Städtebaulich ist der Komplex wenig ansprechend, das Umfeld macht durch den langen Leerstand einen etwas verwahrlosten Eindruck.

Südlich angrenzend verläuft die Heilbronner Straße, eine wichtige innerörtliche Hauptverkehrsstraße. Der westliche Teil des Plangebietes wird von der Franz-Mehring-Straße eingenommen. Nördlich des Plangebiets steht die denkmalgeschützte Kirche „Zum heiligen Kreuz“; im Osten reicht der in seinem Bestand wertvolle Lenné-Park bis nahe an den bestehenden Baukörper heran.

2.4 Topographie

Das Plangebiet hat von Westen nach Osten ein natürliches Gefälle von ca. 3%, von Norden nach Süden von ca. 1 %. Durch den bestehenden Gebäudekomplex mit durchgängiger Geschossfläche sind im Plangebiet erhebliche Veränderungen des natürlichen Geländes erfolgt.

2.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist derzeit für den Fahrzeugverkehr durch die innerhalb des Plangebietes verlaufende Franz-Mehring-Straße und die Halbe Stadt (bisherige Anlieferzufahrt) erschlossen. Die Erschließung für den Fußgängerverkehr ist über die Heilbronner Straße, die Franz-Mehring-Straße, den Fußweg im Bereich der geplanten Marienstraße und die Halbe Stadt bzw. den sog. „Horten-Vorplatz“ möglich. Die Franz-Mehring-Straße mündet direkt südwestlich des Plangebietes in die als innerörtliche Hauptverkehrsstraße einzustufende Heilbronner Straße und ca. 400 m nördlich in die Rosa-Luxemburg-

Straße, die die wichtigste Ost-West-Achse in der Innenstadt darstellt und zugleich über die Oderbrücke die Verbindung nach Polen ermöglicht.

2.6 Technische Infrastruktur

Im Plangebiet liegen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sämtliche benötigten Ver- und Entsorgungsleitungen. Die Anbindung an diese Leitungen kann somit in kostengünstiger Weise erfolgen. U.a. existieren eine Regenwasserleitung DN 600/700 und eine Schmutzwasserleitung DN 500, die in Teilabschnitten dem vorhandenen Baukörper recht nahe sind.

2.7 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Das ca. 19.383 m² große Plangebiet (und bis auf den östlich angrenzenden Lenné-Park auch das nähere Umfeld) ist bis auf einzelne kleine Pflanzbeete nahezu vollständig versiegelt. Große Teile des Plangebietes sind mit einem Kaufhaus-Gebäude bebaut. Das Gebäude hat ein Flachdach. Auf allen Seiten grenzen öffentliche Verkehrsflächen (Straßen, Wege) an das Gebäude. Der unversiegelte Flächenanteil beträgt somit nur wenige Prozent des Plangebietes. Eine detaillierte Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft etc. befindet sich im Teil B der Begründung: Umweltbericht.

2.8 Altlasten

Für den Altstandort Warenhaus „Konsument“ wurde von der FUGRO CONSULT GMBH, Berlin im Juni 2004 eine historische (Altlasten-)Erkundung durchgeführt. Aus der Erkundung geht hervor, dass keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bestehen. Eine Kontamination von Bausubstanz oder Boden durch Handhabungsverluste konnte nicht festgestellt werden.

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

In der mehrfachen Beteiligung der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde am bisherigen Planverfahren war auf ein Raumordnungsverfahren verzichtet und letztlich bestätigt worden, dass das Vorhaben zur Errichtung des Geschäftshauses den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung entspricht.
Da dieses Vorhaben grundsätzlich weiter besteht und im vorgesehenen Erweiterungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans lediglich ein Mischgebiet geplant ist, werden auch der 1. Änderung keine raumordnerischen Belange entgegenstehen.
Ein Raumordnungsverfahren ist aus den genannten Gründen auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche des geplanten Geschäftshauses im Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK) dargestellt, die Fläche des geplanten Mischgebietes als Mischgebiet (*siehe Abb. 1*). Die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

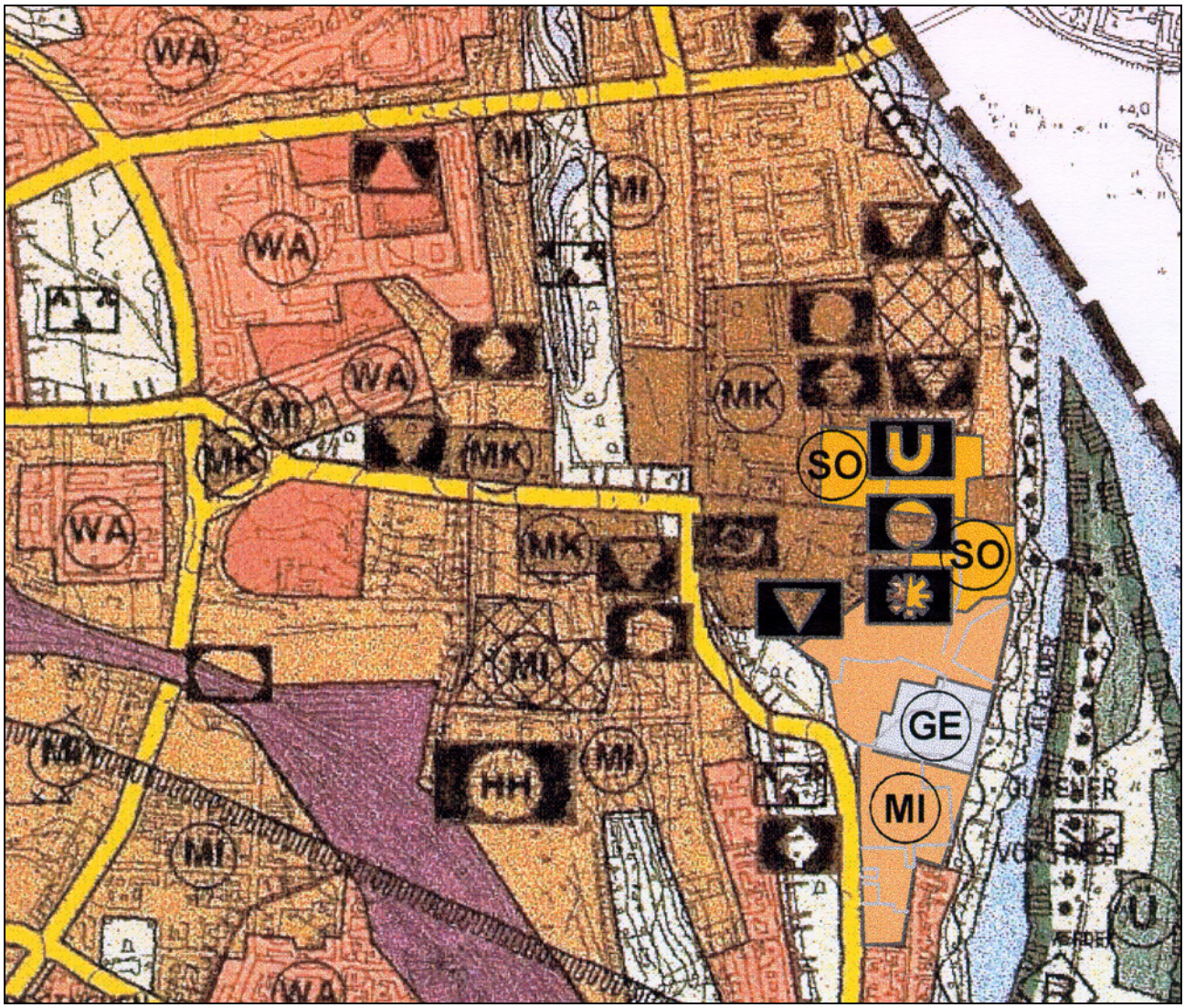


Abb. 1: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

3.3.1 Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt Frankfurt (Oder)“ und „Einzelhandelskonzept der Frankfurter Innenstadt“

Im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungsziele gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.2004 wurde eine Korrektur dahingehend vorgenommen, dass nunmehr Einzelhandelsflächen in einer Größe von max. 5.000 m² errichtet werden können. Der rechtskräftige VBP-03-007 setzt in Übereinstimmung des Projektes mit den Sanierungszielen eine entsprechende Obergrenze der Verkaufsflächen fest, die in der 1. Änderung des VBP auch nicht geändert wird.

Die im Plangebiet bisher schon rechtskräftig festgesetzten Angebotsstrukturen (SB-Markt, großflächige Fachmärkte) entsprechen zwar nicht den vorrangig in der Innenstadt anzusiedelnden Angebotsstrukturen eines spezialisierten, hochwertigen Warenangebotes, ermöglichen jedoch eine Erhöhung der Kaufkraftbindung in der Innenstadt gegenüber den Einrichtungen des Einzelhandels am Stadtrand. Aufgrund der Angebotsstruktur sind nur beschränkt Auswirkungen auf den innerstädtischen Handel zu er-

warten, eventuelle Auswirkungen auf die Versorgungszentren in den Stadtteilen können allerdings weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Die im Erweiterungsbereich des Plangebiets vorgesehene Mischgebietsfläche entspricht den definierten Zielen für die Innenstadt.

Bedingt durch die Aufwertung eines städtebaulich markanten Bereiches und einer stärkeren Bindung der Einzelhandelszentralität im Zentrum von Frankfurt (Oder) entspricht das Planvorhaben damit grundsätzlich der übergeordneten Zielsetzung für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“.

Bei den Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des VBP-03-007 wurde festgestellt, dass das festgesetzte Objekt „Geschäftshaus“ auch ein gewisses Risiko für die Entwicklung der Innenstadt darstellt, sich aber weiterhin bei der Entwicklung geeigneter wirksamer Strategien Chancen ergeben, die von der Stadt für die Innenstadt formulierten Sanierungsziele voranzutreiben. Gelingt eine adäquate Entwicklung des im unmittelbaren Standortwettbewerb stehenden Areals Messhof / Stadtbrücke, können die komplementären Strukturen für die Innenstadt weiterentwickelt und umgesetzt werden. In diesem Fall stellt das Planvorhaben sogar eine zentrumstärkende Ergänzung der Innenstadt dar.
Das in der 1. Änderung festgesetzte Mischgebiet direkt angrenzend an das „Geschäftshaus“ fördert die Attraktivität des Standortes aus städtebaulicher Sicht, wenn es trotz der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben einer Vermarktung und Bebauung zugeführt werden kann.

4. Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die Stadt Frankfurt (Oder) ist verpflichtet, eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu betreiben.

Das im VBP-03-007 festgesetzte „Geschäftshaus“ am Standort Heilbronner Straße soll kurzfristig umgesetzt werden. Damit ergibt sich die Chance, ein brachliegendes Areal zeitnah zu revitalisieren. Bei der zwischenzeitig erfolgten Detailplanung hat sich aber herausgestellt, dass die im bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte gemeinsame Zufahrt für den Liefer- und Kundenverkehr von der Franz-Mehring-Straße aus Sicht des Vorhabenträgers nicht praktikabel ist. Aus diesem Grund wird nun die Anbindung der Lieferzone des Geschäftshauses über die (geplante) Marienstraße und die (geplante) südliche Verlängerung „Halbe Stadt“ vorgesehen. Im Zusammenhang mit den hierfür erforderlichen Festsetzungen und Planungen für den Neubau der Marienstraße und der Verlängerung „Halbe Stadt“ ergibt sich im Rahmen der 1. Änderung die Möglichkeit, auch das zwischen der Marienstraße und dem Geschäftshaus liegende Gebiet zu überplanen.
Im Einklang mit den Sanierungszielen soll hier ein Mischgebiet entstehen. Auch die Wiederherstellung der Marienstraße und die südliche Verlängerung „Halbe Stadt“ sind definierte Sanierungsziele, wobei die jetzt erforderliche Absenkung der verlängerten Halben Stadt (für die Anlieferung des Geschäftshauses) nicht Gegenstand der ausgewiesenen Sanierungsziele ist.

Die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient dem Ziel, die Realisierung des bereits beschlossenen Vorhabens Geschäftshaus auch unter veränderten Verkehrsbedingungen zu ermöglichen.

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Durch die 1. Änderung des VBP werden die Festsetzungen bezüglich der zulässigen Nutzungen des Vorhabens „Geschäftshaus“ nicht verändert. In der Fortschreibung der Sanierungsziele wird das Vorhaben mit einer Einzelhandels-Verkaufsfläche von max. 5.000 m² berücksichtigt.

Nach vollständigem Abriss des Gebäudebestandes soll im südlichen Teil an der Heilbronner Straße auf ca. 2/3 der beräumten Fläche das neue Geschäftshaus errichtet werden. Für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung des neuen Baukörpers wurde ein Auswahlverfahren zur äußeren Gestaltung durchgeführt.

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll das nördlich vom Geschäftshaus bestehende bis an das Einzeldenkmal „Kirche zum Heiligen Kreuz“ angrenzende Areal städtebaulich an das sensible Umfeld im Norden angepasst bebaut werden.

5.1.1 Bebauung und Nutzung

Der bestehende VBP setzt innerhalb des Plangebietes ein Geschäftshaus fest. Auf den verbleibenden Fundamenten der Außenmauern des abzureißenden Konsument-Warenhauses werden an nahezu gleicher Stelle die östlichen, südlichen und westlichen Umfassungsmauern des neuen Geschäftshauses errichtet.

Das Geschäftshaus soll neben einem SB-Warenhaus mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.000 m² einige Fachmärkte und Konzessionäre mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.990 m² sowie verschiedene Dienstleistungsbetriebe, Restaurants, Cafés etc. sowie im 1. und 2. Obergeschoss Stellplätze für insgesamt nun ca. 380 Pkw beinhalten. Die mittlerweile erfolgten detaillierteren Planungen des Geschäftshauses einschließlich seiner zukünftigen Nutzungen haben ergeben, dass die ursprünglich festgesetzte Anzahl von ca. 430 Stellplätzen nicht mehr erforderlich ist, sondern die oben genannten ca. 380 Stellplätze den Bedarf vollständig decken werden.

Im nördlich angrenzenden Mischgebiet sollen verschiedene kleinteilige Nutzungen innerhalb einer städtebaulich ansprechenden Bebauung ermöglicht werden.

5.1.2 Verkehrserschließung

Für das im Plangebiet vorgesehene Geschäftshaus sind im 1. und 2. OG Parkdecks mit insgesamt ca. 380 Pkw-Stellplätzen geplant. Die Ein- und Ausfahrt zu den Parkdecks erfolgt an der Nordwestecke des Komplexes direkt von der Franz-Mehring-Straße.
Durch einen Ausbau der Franz-Mehring-Straße mit einer Linksabbiegerspur ist eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Erschließung des Geschäftshauses sicher gestellt.
Aufgrund der erforderlichen Änderung der Aufteilung der Verkehrsfläche wird die Bushaltestelle verlegt und es entfallen der Fußgängerüberweg wie auch die Kurzzeitparkplätze für die Sparkasse. Hierzu ist mit der Stadt eine mögliche Ersatz- bzw. Ausweichlösung anzustreben.
Durch eine Optimierung der Signalisierung des Knotenpunktes Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße kann auch dieser die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen. Das weiterführende Straßennetz ist von dem Vorhaben nicht spürbar betroffen.

Ziel der abgestimmtem Planung zwischen Stadt und Vorhabenträger ist es, mit der 1. Änderung des VBP-03-007 die bisher gemeinsam über die Franz-Mehring-Straße in das Geschäftshaus geführten Verkehre der Anlieferung und der Kunden zu den Parkdecks zu entflechten.
Dazu soll die Marienstraße neu hergestellt werden, was ohnehin seit dem Jahr 2000 Sanierungsziel ist, und die Straße "Halbe Stadt" nach Süden verlängert werden.
Hierzu liegen Immissionsprognosen und verkehrstechnische Untersuchungen vor, die eine Realisierbarkeit unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen nachweisen.

Die Stadt hat gegenüber dem Vorhabenträger klargestellt, dass eine Führung des Anlieferverkehrs über die "Halbe Stadt" aus bzw. in Richtung Rosa-Luxemburg-Straße aus immissionsrechtlichen, denkmalpflegerischen und verkehrsorganisatorischen Gründen nicht akzeptiert werden kann. Dies wird auch seitens des Vorhabenträgers akzeptiert, weshalb im Durchführungsvertrag zum Vorhaben Regelungen getroffen wurden, die eine Führung über die Marienstraße rechtzeitig ermöglichen.

Verkehrsorganisatorisch ist vorgesehen, die Halbe Stadt ab Einmündung der geplanten Marienstraße von Süden aus für den Durchgangsverkehr zu sperren, d.h. sowohl Anlieferverkehr, als auch sonstige Fahrzeuge dürfen in die "Halbe Stadt" aus Richtung des Geschäftshauses nicht einfahren. Ein Ausfahren aller Fahrzeuge nach Süden soll jedoch nach derzeitiger Auffassung gestattet werden, da hierdurch u.a. für die Anlieger (u.a. Polizeiwache) bessere Rahmenbedingungen geschaffen und die problematische Ausfahrt auf die Rosa-Luxemburg-Straße vermieden werden können. Eine Erhöhung des Verkehrs in der "Halben Stadt" wird dadurch nicht erwartet, da einerseits dieser Straßenzug für eine Kundenzufahrt zum Geschäftshaus aus Richtung Norden aufgrund verschiedener Faktoren nicht attraktiv ist und andererseits die aufgrund der bisherigen Sackgassenregelung hin- und zurückfließenden Anliegerverkehre durch den Abfluss nach Süden halbiert werden können. Aber selbst diese Regelung wäre durch verkehrsrechtliche Anordnung und ggf. technische Vorkehrungen auf den bisherigen Stand der Sackgassenregelung zurückzuführen, wenn sich wider erwarten deutliche Zunahmen des Verkehrs und Gefährdungsprobleme für die Anlieger zeigen würden.

Vorhabenträger und Stadt haben sich mit der 1. Änderung des Durchführungsvertrags zum Vorhaben verpflichtet, die Marienstraße noch in diesem Jahr (2005) herzustellen, um die Voraussetzungen für die vorgesehene Führung des Lieferverkehrs zu schaffen. Der Vorhabenträger hat sich dabei auch zur Vorfinanzierung der Maßnahme verpflichtet, für den Fall dass die Stadt notwendige Fördermittel zur Herstellung dieses Straßenabschnittes nicht rechtzeitig erhält. Die Verlängerung der "Halben Stadt" nach Süden trägt ohnehin der Vorhabenträger selbst. Dadurch ist sichergestellt, dass bis zur Inbetriebnahme des Vorhabens Geschäftshaus die technischen Voraussetzungen geschaffen sind, den Verkehr auch wie vorgesehen zu leiten.

5.1.3 Technische Infrastruktur

In den innerhalb des Plangebietes bzw. an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Ein Anschluss ist in kostengünstiger Weise möglich.

5.1.4 Freiflächenplanung

Die südliche, größere Hälfte des Plangebiets wird nahezu vollständig von dem geplanten Geschäftshaus und den an drei Seiten direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen eingenommen. Lediglich an der Nordgrenze des Geschäftshauses ist ein schmaler Abstandsstreifen als private Grünfläche festgesetzt. Diese kann auf Grund ihrer geringen Breite aber nicht mit Sträuchern oder Bäumen bepflanzt werden. Hinzu kommt, dass ***(siehe textliche Festsetzung Nr. 4)*** die Grünfläche evtl. zugleich die Funktion eines Fluchtweges (Brandschutzauflagen) zu erfüllen hat.

Innerhalb des nördlich an das Geschäftshaus angrenzenden Mischgebietes werden keine Freiflächen festgesetzt. Durch den im Mischgebiet festgesetzten zulässigen Überbauungsgrad (Grundflächenzahl) werden hier begrünbare Bereiche entstehen.

Auf der Fläche der südlichen Verlängerung „Halbe Stadt“ ist (u.a. als Ersatz für zwei voraussichtlich zugunsten einer einheitlichen Neupflanzung zu entfernende ältere Laubbäume) die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Diese soll Bestandteil einer durchgehenden Baumpflanzung an der Ostseite der Straße Halbe Stadt sein. Da die genaue Lage der Pflanzungen noch nicht bekannt ist, wurde die Baumreihe nur durch die ***textliche Festsetzung Nr. 13*** gesichert und nicht lagegenau in der Planzeichnung fixiert. Aus den vorgenannten Gründen werden die zwei Laubbäume auch nicht als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Da die Straßenverkehrsflächen der Stadt Frankfurt(Oder) gehören, ist bei einem Abgang von Bäumen sichergestellt, dass auf der Grundlage bestehender Gesetze bzw. Satzungen Ersatzpflanzungen erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ist geplant, auch die angrenzenden öffentlichen Freiflächen außerhalb des Geltungsbereichs neu zu gestalten.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der Fläche des im südlichen Plangebiet festgesetzten Geschäftshauses wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Kerngebiet) und unverändert gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen VBP-03-007 ein großer Teil der für ein Stadtzentrum üblichen Nutzungen zugelassen ***(siehe textliche Festsetzung Nr. 1):*** ein SB-Warenhaus, Fachmärkte und Konzessionäre, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Spielhallen, Stellplatzanlagen.

Für das SB-Warenhaus, das als “Ankermieter” des Vorhabens und als “Frequenzbringer” für das geplante Vorhaben fungieren soll, wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 3.000 m² und für weitere Geschäfte (Fachmärkte und Konzessionäre) eine Verkaufsfläche von zusammen insgesamt 1.990 m² festgesetzt, wobei Windfänge und die geplante Ladenstraße nicht den Verkaufsflächen zugerechnet werden.

Weitere detaillierte Festsetzungen bezüglich einzelner zulässiger Einzelhandelsnutzungen werden nicht getroffen, sondern Obergrenzen für die Gesamtverkaufsflächen vorgegeben. Dies resultiert aus der Erkenntnis, dass nur ein möglichst vielfältiger, den aktuellen Ansprüchen der Kunden entsprechender Mix an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben die Attraktivität des Standortes sichert. Für einen dauerhaften Erhalt

dieser Attraktivität und damit der Wirtschaftlichkeit des Standortes ist es deshalb nicht sinnvoll, bestimmte Einzelhandelsnutzungen durch Festsetzungen in einem bestimmten Umfang (z.B. Größe der zulässigen Verkaufsflächen, Beschreibungen zulässiger Sortimente) festzulegen. Eine Sortimentsbeschränkung würde zudem bereits eine Genehmigungsfähigkeit des als Hauptmieter vorgesehenen SB-Warenhauses und damit des gesamten Projektes in Frage stellen.

Der Einzelhandel befindet sich mehr als jemals zuvor in einem ständigen Wandel. Heute als sinnvoll erachtete Festsetzungen können sich deshalb schon in kurzer Zeit als hinderlich bei einer optimalen (wirtschaftlichen) Nutzung der vorhandenen bzw. entstehenden Einzelhandelsflächen herausstellen.

Nicht zulässig sind in Übereinstimmung mit dem Vorhabenträger in diesem Eingangsbereich zur Innenstadt Sex-Shops, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte.

Im geplanten Mischgebiet werden zur Vermeidung von erhöhten Verkehrsbelastungen und Störungen des Umfeldes insbesondere in den Nachtstunden Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen (***siehe textliche Festsetzung Nr. 7)***. Der Ausschluss des Einzelhandels ist insbesondere begründet in der erheblichen Einzelhandelskonzentration im benachbarten Geschäftshaus, sowie im Umfeld des Gebietes, welche eine überdurchschnittliche Versorgung des Einzugsbereichs sicherstellt und in der Lage des Mischgebietes, die nicht zwingend eine Attraktivitätserhöhung durch Einzelhandelseinrichtungen erfordert. Die gesamte Fläche des Mischgebietes soll damit Wohn- oder nichtstörenden sonstigen Nutzungen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 16 Abs. 3 BauNVO bestimmt werden durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und/oder die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen.

Für den Bereich „Geschäftshaus“ wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Das geplante Vorhaben erfordert die nahezu vollständige Nutzung der vorhandenen (und auch heute vollständig überbauten) Fläche für eine Bebauung. Bei einer entsprechenden Gestaltung ist dieses städtebaulich verträglich und für den zentralen Bereich einer Stadt auch üblich.
In Anlehnung an die Bebauung im näheren Umfeld wird die Zahl der Vollgeschosse für das Geschäftshaus unverändert auf 3 als Obergrenze festgesetzt.

Damit sich der geplante große Neubau des Geschäftshauses städtebaulich verträglich in das zum Teil denkmalgeschützte Umfeld (Kirche Zum heiligen Kreuz) integriert, ist für dieses Bauvorhaben ein Auswahlverfahren zur äußeren Gestaltung durchgeführt worden.
Für das Mischgebiet wird eine gegenüber dem üblichen Maß höhere GRZ von 0,8 festgesetzt, da dieser hohe Ausnutzungsgrad dem städtebaulichen Umfeld sowohl in den Bereichen mit neuer als auch alter Bebauung entspricht und für eine wirtschaftliche Nutzung des durch verschiedene Rahmenbedingungen eingeschränkten Grundstücks erforderlich wird.
Die mögliche Bebauung des Mischgebietes soll sich an die bestehende Bebauung auf der Nordseite der geplanten Marienstraße anpassen. Um dieses städtebauliche Ziel zu

erreichen, werden für drei Teilflächen unterschiedliche maximale und minimale Traufhöhen festgesetzt. Angepasst zum künftigen Höhenverlauf der Straßen sind Gebäudehöhen von 11 - 14m an der verlängerten Halben Stadt und Gebäudehöhen gestaffelt von 9 – 11,50m an der Marienstraße über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Hierdurch wird auch erreicht, dass die etwas höher gelegene Kirche nicht zu sehr verdeckt wird und die Baukörper im Plangebiet sich an die umgebenden Gebäudehöhen anpassen.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bezug auf ein spezielles Vorhaben ergibt für den Teilbereich „Geschäftshaus“ die Notwendigkeit, die privaten Flächen nahezu vollständig zu überbauen. Die verbleibende Freifläche dient der Erschließung des Vorhabens. Im Mischgebiet dürfen maximal 80 % der Flächen überbaut werden. Der südliche Bereich wird als Abstandsfläche zum Geschäftshaus von Bebauung freigehalten. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (s. Pkt. 5.2.4).

5.2.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Plangebietsteil „Geschäftshaus“ wird keine bestimmte Bauweise festgesetzt, da die hier festgesetzten Nutzungen bzw. sonstigen Vorgaben eine innenstadttypische Bauweise bedingen, um einen wirtschaftlichen Betrieb des geplanten Objektes zu gewährleisten.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebietsteil „Geschäftshaus“ durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen lassen in diesem zentralen Bereich von Frankfurt (Oder) eine angemessen freie bauliche Entwicklung zu, damit die Ausnutzung des Grundstückes optimiert werden kann.

Im Norden des Plangebietsteils „Geschäftshaus“ wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass alle für den Schallschutz erforderlichen baulichen Maßnahmen im Bereich der Lieferzone des SB-Warenhauses ausgeführt werden können *(siehe für die 1. Änderung überarbeitetes schalltechnisches Gutachten im Anhang 1* der Begründung).

Im Mischgebiet werden in den städtebaulich besonders sensiblen Bereichen Baulinien festgesetzt, um dem nördlich angrenzenden historischen Umfeld angepaßte Gebäudefronten zu erhalten und den Grundsätzen des Denkmalschutzes im Denkmalbereich „Halbe Stadt“ zu entsprechen. In den weniger sensiblen Bereichen werden etwas größere gestalterische Freiheiten zulassende Baugrenzen festgesetzt.

Weiterhin wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die als offene Bauweise mit Gebäudelängen auch über 50m definiert wird. Hierdurch sollen Unterbrechungen der Gebäudefronten an den für die Nutzungen sinnvollen Stellen ermöglicht werden.

Nach § 6 Abs. 5 BbgBO kann die Gemeinde durch eine örtliche Bauvorschrift nach § 81 Abs. 2 eine geringere oder größere Tiefe der Abstandsflächen festsetzen. An der nördlichen Baugrenze des Plangebietsteils „Geschäftshaus“ wird unter Ausnutzung dieser Ermächtigung (weiterhin) eine Abstandsfläche von 2,5 m (anstatt mindestens 3,0 m) festgesetzt **(siehe *textliche Festsetzung Nr. 5*)**. Durch die geringere Tiefe der Abstandsflächen wird erreicht, dass die Planungsabsichten zur urbanen städtebaulichen Gestaltung des zentralen Bereichs an der Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße auch auf dem nördlich angrenzenden Grundstück umsetzt werden können, in dem die Einschränkungen für dieses Grundstück so gering wie möglich gehalten werden, um

dessen zukünftige Bebaubarkeit auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch zu ermöglichen.
Die Tiefe der Abstandsfläche von 2,50 m ermöglicht den Abstandsflächennachweis auf dem zum Vorhaben selbst gehörenden Grundstück. Der erforderliche Brandschutzmindestabstand wird durch die festgesetzte zulässige Tiefe der Abstandsfläche gleichfalls gewährleistet. Schall- und Immissionsschutz werden durch entsprechende bauliche Maßnahmen an der Nordfassade etc. gewährleistet.

Nachbarliche Belange werden somit nicht bzw. nur in vertretbarem Maße beeinträchtigt.

Insbesondere zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart im Denkmalbereich „Halbe Stadt“ und zur städtebaulichen Gestaltung der südlichen Verlängerung dieses Straßenzuges werden für den Teilbereich A-B (vom nördlichen Punkt A nach Süden zum Punkt B) an der Baulinie des Mischgebiets bestimmte Abstandsflächen festgesetzt, die gegenüber den normal erforderlichen geringfügig reduziert sind. **(*siehe textliche Festsetzung Nr. 9*).** Hierdurch kann eine dem Umfeld angepaßte Gebäudehöhe erreicht werden. Nachbarliche Belange werden nur in geringfügigem Maße beeinträchtigt, da die Länge der gegenüber dem vorhandenen Wohnhaus nördlich der Marienstraße geplanten Baulinie gering ist und eine ausreichende Belichtung und Besonnung auch weiterhin zulässt.

Da im Rahmen der Bauleitplanung noch nicht feststeht, an welchen Stellen des geplanten Vorhabens „Geschäftshaus“ Nottreppen (Brandschutz) erforderlich sein werden, wird mit **der *textlichen Festsetzung Nr. 2*** bestimmt, daß die festgesetzten Baugrenzen im Bereich des Vorhabens von Nottreppen um bis zu 2,5 m überschritten werden dürfen.

Der bei dem Auswahlverfahren zur äußeren Gestaltung favorisierte Entwurf sieht u.a. auch Kragdächer vor. Deshalb wird weiterhin festgesetzt **(*siehe textliche Festsetzung Nr. 3*)**, dass Kragdächer die Baugrenze ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschreiten dürfen.

5.2.5 Nebenanlagen

Im Plangebietsteil „Geschäftshaus“ sind Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 BauNVO nicht zulässig. Ein Ausschluss solcher Anlagen begründet sich an diesem prädestinierten Standort im Zentrum aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen.

Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen Gründen (Lage im Zentrum von Frankfurt (Oder)“) Nebenanlagen nur innerhalb der Gebäudeflächen zugelassen **(*siehe textliche Festsetzungen Nr. 10*).**

5.2.6 Verkehrsflächen

Wie oben schon mehrfach beschrieben, ist das Plangebiet der 1. Änderung durch die innerhalb des Gebietes verlaufenden Verkehrsflächen der Franz-Mehring-Straße, der (geplanten) Marienstraße und der (geplanten) südlichen Verlängerung „Halbe Stadt“ gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung des Vorhabens „Geschäftshaus“ erfolgt für den Kundenverkehr direkt von der Franz-Mehring-Straße. Die Leistungsfähigkeit der Erschließung ist schon bei der Aufstellung des VBP-03-007 nachgewiesen worden. Die Verkehrsflächen der Marienstraße und der südlichen

Verlängerung „Halbe Stadt“ sind in der 1. Änderung dergestalt festgesetzt worden, dass der Lieferverkehr problemlos die Lieferzone des Geschäftshauses erreichen kann. Weiterer Schwerverkehr soll auf diesen Streckenabschnitten nicht zugelassen werden.

Um die Beeinträchtigung des Straßenzuges „Halbe Stadt“ hinsichtlich der denkmalpflegerischen Zielsetzungen zu minimieren, wird mit der ***textlichen Festsetzung Nr. 14*** eine Mindesthöhe der Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im Bereich der Absenkung zur Ein- und Ausfahrt / Lieferzone in der „Verlängerung Halbe Stadt“ nicht unterschritten werden darf.

5.2.7 Stellplätze und Garagen

Stellplätze sind im Plangebietsteil „Geschäftshaus“ nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die notwendige Bedarfsdeckung an Stellplätzen ist detailliert im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist in der Planzeichnung aufgeführt, dass das Geschäftshaus ca. 380 Stellplätze beinhalten soll. Diese Anzahl an Stellplätzen ist nach überschlägiger Berechnung für den Stellplatznachweis des geplanten Objektes ausreichend (siehe auch Punkt 5.2.1).

Im Mischgebiet sind aus städtebaulichen Gründen (Lage im Zentrum von Frankfurt (Oder)“) freistehende Garagen und Carports unzulässig.

5.2.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet bestehen innerhalb der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Flächen der Heilbronner Straße bzw. Franz-Mehring-Straße eine Regenwasserleitung DN 600/700 und eine Schmutzwasserleitung DN 500. Da die Außenmauern des neu geplanten Gebäudes des Geschäftshauses in dem südwestlichen Eckbereich auf den verbleibenden Fundamenten des vorhandenen Gebäudekomplexes erstellt und nicht über den heutigen Bestand hinausreichen, entstehen hier durch den Neubau keine Eingriffe in den nahe liegenden Leitungsbereich. Der Bestand und die Zugänglichkeit der Leitungen ist durch ihre Lage innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Die südlich des bestehenden Gebäudes verlaufende Regenwasserleitung (DN 700) muss in einem Abschnitt von ca. 70 m um die geplante Südostecke des neuen Baukörpers herum innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Die bestehenden 2 Trinkwasseranschlussleitungen DN 200 und die zum noch bestehenden Gebäudekomplex gehörenden Schmutz- und Regenwasser-Anschlussleitungen werden außer Betrieb genommen bzw. beräumt. Eine Sicherung ist nicht erforderlich (Schreiben der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH vom 21.06.2004).

Weitere zu sichernde Leitungen bzw. Ver- und Entsorgungsanlagen bestehen außerhalb der bestehenden und zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen nicht.

5.2.9 Immissionsschutz

Das schalltechnische Gutachten sagt in der überarbeiteten Fassung vom 21. Januar 2005 (*Anhang 1*) aus, dass durch die geplanten Nutzungen des Vorhabens „Geschäftshaus“ im Bereich der Anlieferung Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (Einhausung der Lieferzone, Nachweis der Wirksamkeit im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren). Textlich wird in der 1. Änderung (wie schon im rechtskräftigen VBP) auch

auf der Grundlage der neuen Zufahrt zur Lieferzone aus den im Schallgutachten dargelegten Erfordernissen heraus festgesetzt **(*siehe textliche Festsetzung Nr. 6*)**, dass anlagenbezogener Lieferverkehr in der Nachtzeit von 22 - 06 Uhr ausgeschlossen ist. Hierdurch wird vermieden, dass durch Lieferverkehr in den Nachtstunden möglicherweise unzumutbare Lärmbelastungen an der angrenzenden schutzbedürftigen Wohn-Bebauung auftreten können.
Weiterhin wird aus dem gleichen Grund festgesetzt, dass der Anlieferhof vollständig zu überdecken und allseitig zu schließen ist. Im Bereich der Zufahrt ist ein Rolltor vorzusehen.

Auf dem an das Vorhaben angrenzenden relevanten Straßennetz treten durch den vorhabenbezogenen zusätzlichen Kfz-Verkehr keine spürbaren Erhöhungen der bestehenden Lärmpegel auf. Die Steigerungswerte liegen meist weit unterhalb der Hörschwelle (Hörbarkeit der Veränderung) und sind deshalb im Sinne der TA Lärm unbedeutend (ebenfalls siehe *Anhang 1*).

5.2.10 Bodendenkmale

Nach aktuellem Kenntnisstand (Schreiben der Abt. Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Frankfurt(Oder) vom 13.07.2004 im Rahmen der Aufstellung des VBP-03-007) sind im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden. Auch im Rahmen der Historischen (Altlasten-)Erkundung Altstandort Warenhaus „Konsument“ wurden keine Hinweise gefunden.

5.2.11 Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Nach Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Schreiben vom 07.07.2004 im Rahmen der Aufstellung des VBP-03-007) ist eine konkrete Kampfmittelbelastung für die Fläche des Plangebietes nicht bekannt.

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden zur Information über bestehende weitere Rechtswirkungen Hinweise auf Satzungen und sonstige Vorschriften des Ortsrechts aufgenommen. Das Plangebiet liegt im Bereich der

„Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in der Stadt Frankfurt (Oder) vom 22.06.2004“, siehe Amtsblatt Nr. 6/2004 vom 30.06.2004.

„Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“, siehe Amtsblatt Nr. 2/1999 vom 24.03.1999,

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von baulichen Anlagen in der Innenstadt“ (Gestaltungssatzung), s. Amtsblatt Nr. 10/2001 vom 24.10.2001,

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt“ (Werbesatzung), siehe Amtsblatt Nr. 10/2001 vom 24.10.2001.

„Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen“ (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004 – s. Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung – BaumSchVBbg) vom 29. Juni 2004

5.3 Umweltverträglichkeit

Die durchgeführte Vorprüfung nach § 3 c UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. vom 05.09.2001, BGBl. I S. 2350) hat ergeben, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. (vgl. TEIL B - Umweltbericht)

6. Beteiligungen

6.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, § 3 Abs. 1 BauGB

Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn diese bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind (§ 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB).
Diese Möglichkeit des Baugesetzbuches wurde für die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angewendet, weil die wesentlichen Ziele der Planung bereits auf anderem Wege erörtert wurden. Dies war zum einen durch das bisherige Verfahren erfolgt und zum anderen durch Beteiligungen im Rahmen der Sanierungsgebietsplanung.

Für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altsstadt von Frankfurt (Oder)“ wurden 2004/2005 die Sanierungsziele geändert. Im Rahmen dieses Verfahrens fand die „Fortschreibung des Neuordnungskonzepts 2004“ statt, zu dessen Inhalt das Vorhaben „Quartier konsument Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße“ einschließlich der nördlich angrenzenden Bebauung und der Wiederherstellung der Marienstraße gehört.
Das Neuordnungskonzept (Stand Entwurf Juli 2004) wurde vom 16.09.2004 bis zum 15.10.2004 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 08.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Während der öffentlichen Auslegung fand am 28.09.2004 eine Bürgerversammlung zur Erörterung der Fortschreibung der Sanierungsziele für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ statt, in der über die genannten Ziele mit Ausnahme der neuen Führung des Anlieferverkehrs informiert wurde. Die Voraussetzungen zum Verzicht auf die Unterrichtung und Erörterung in diesem Verfahren liegen somit vor.

6.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.01.2005 mit Übersendung entsprechender Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-03-007 – 1. Änderung.
Die nach dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vom 19.05.2005 im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 30.05.2005 bis 29.06.2005 eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden verfahrensgemäß ausgewertet. Eine Planänderung nach dieser Beteiligung erfolgte nicht. Wegen des Inhalts der Stellungnahmen wird auf die Anlagen zum Beschluss über die Wertung der während der öffentlichen

Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden verwiesen.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen (mit Ausnahme der Entwicklung des Mischgebietes) kurzfristig durch die Realisierung des Projektes „Geschäftshaus“ nach vollständigem Abriss des ehemaligen Konsument-Warenhauses und durch die Straßenneu- und Ausbaumaßnahmen umgesetzt werden.
Die Stadt Frankfurt (Oder) hat gemäß § 12 BauGB mit dem Investor/Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag über die Finanzierung und Realisierung der Maßnahme „Geschäftshaus“ sowie der erforderlichen Erschließung abgeschlossen.
Die Bebauung des Mischgebietes wird aufgrund der Bedarfssituation voraussichtlich nicht kurzfristig erfolgen können. Für dieses Gebiet können durch die Stadt mögliche Zwischennutzungen geprüft werden.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Auswirkungen auf Belange der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der Aufstellung des VBP-03-007 erfolgten bezüglich der Belange der Raumordnung und der Landesplanung verschiedene Abstimmungen mit der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, die im Ergebnis eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung ergaben. Die 1. Änderung enthält keine Änderungen von raumordnerisch wirksamen Festsetzungen.

8.2 Auswirkungen auf die Sanierungsziele für das Gebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ und die weitere Entwicklung des Stadtzentrums

Die Sanierungsziele für das Gebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ lassen aufgrund der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 01.04.2004 (Grundsatzbeschluss zur Unterstützung des Vorhabens) und vom 26.08.2004 (Beschluss über den Entwurf der Fortschreibung) zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes an der Heilbronner Straße und zur Realisierung einer bedeutenden Investition in der Innenstadt Einzelhandel in einer Größenordnung von max. 5.000 qm Verkaufsfläche am Standort Heilbronner Straße/ Franz-Mehring-Straße zu. Zudem soll durch die Investition weitere Kaufkraft im Stadtzentrum gebunden werden.
Die darauf erfolgten Festsetzungen im rechtskräftigen VBP-03-007 „Quartier konsument Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße“ werden durch die 1. Änderung nicht verändert, somit auch nicht die Auswirkungen.

8.3 Auswirkungen auf die Verkehrssituation im Umfeld

Die Auswirkungen des Vorhabens Geschäftshaus auf die Verkehrssituation im angrenzenden Umfeld wurden im bisherigen Planverfahren und im Verkehrsgutachten ausführlich beschrieben.
Durch die veränderte Erschließung der Lieferzone des Geschäftshauses über die (geplante) Marienstraße und der (geplanten) südlichen Verlängerung Halbe Stadt in der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die relevanten Strecken des angrenzenden Straßennetzes nicht spürbar anders belastet als in der bisherigen Planung. Mittels verkehrsrechtlicher und –organisatorischer Maßnahmen wird von Sei-

ten der Stadt sichergestellt, dass jeglicher Anlieferverkehr für das Vorhaben Geschäftshaus über die Straße Halbe Stadt ausgeschlossen wird. Somit sind auch keine gravierenden veränderten Auswirkungen auf die Verkehrssituation zu erwarten.

8.4 Maßnahmen zur Planverwirklichung, Kosten

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Geschäftshaus sollen kurzfristig durch die Realisierung des Projektes umgesetzt werden. Dazu wurde zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Investor ein Durchführungsvertrag geschlossen, der die Planung, Realisierung und Finanzierung des Vorhabens innerhalb einer festgelegten Frist regelt (gemäß § 12 Abs. 1 BauGB).
Für die Stadt Frankfurt (Oder) fallen durch die Umsetzungen der Festsetzungen des VBP-03-007 „Quartier konsument Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße“ – 1. Änderung Kosten an, die zur Durchführung von Maßnahmen auf den städtischen Grundstücken erforderlich werden. Die Umsetzung der infolge des VBP ausgewiesenen Maßnahmen können im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erfolgen und sind Bestandteil der Finanzplanung für das Sanierungsgebiet „Ehemalige Altstadt von Frankfurt (Oder)“ bzw. für Aufwertungsmaßnahmen im Stadtumbaukonzept.
Die dafür erforderlichen Zuwendungsbescheide liegen vor; jedoch unter dem Vorbehalt, dass durch die Bewilligungsbehörde Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) die erforderlichen Einzelbestätigungen erteilt werden.
Durch Grundstücksverkäufe der Stadt an den Vorhabenträger bzw. durch die Möglichkeit der künftigen Vermarktung von erschlossenen Baugrundstücken im Bereich des geplanten Mischgebietes können Einnahmen erzielt werden.

9. Flächenbilanz

Plangebietsteil	Fläche [m²]
Mischgebiet	3.678
Fläche Vorhaben „Geschäftshaus“ (einschl. innerer Erschließungsfläche und Lieferzone)	9.488
öffentliche Verkehrsfläche	5.982
private Grünfläche	234
Fläche Plangebiet gesamt	19.382

Teil B: Umweltbericht

1.0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Frankfurt (Oder) plant mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-03-007 die Erweiterung eines Bebauungsplans für ein Areal am Standort Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße in Frankfurt (Oder). Mit der Bebauungsplanänderung werden Flächen überplant, die nördlich eines im Südteil des Areals geplanten Geschäftshauses liegen. Der Bebauungsplan setzt für den Nordteil des Areals Verkehrsflächen für die verkehrliche Erschließung des Geschäftshauses, sowie Mischgebiets-Flächen fest. Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplanentwurf ein Umweltbericht beizufügen, in dem die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt werden. Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse sowie eine Erfassung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VBP-03-007 einschließlich der 1. Änderung verursacht werden.

Bestandsanalyse

Das Plangebiet, dass durch den Bebauungsplan VBP-03-007, 1. Änderung überplant wird, ist heute zum größten Teil durch Gebäude (ehemaliges Horten-Kaufhaus) und Verkehrsflächen vollständig versiegelt. Lediglich an den Rändern, zwischen der bestehenden Immobilie und den umgebenden Wege- und Straßenflächen befinden sich kleine Pflanz- und Rasenflächen bzw. Ruderalflächen. In den Pflanzflächen und Rabatten stehen einige größere Sträucher und Einzelbäume. Das Plangebiet wird im Süden durch die Heilbronner begrenzt. Im Westen endet das Plangebiet an der Westseite der Franz-Mehring-Straße.
Im Osten des Plangebiets liegt der Lennépark, ein denkmalgeschützter, großer innerstädtischer Grünzug mit alten Gehölzstrukturen. Im Nord-Westen grenzt das Gelände der ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Kirche „zum Heiligen Kreuz“ an. Im Nord-Osten grenzt Wohnbebauung der Straße „Halbe Stadt“ an.
Hinsichtlich der Ergebnisse der Bestandsanalyse sind folgende wertbestimmende Aspekte besonders hervorzuheben:
Die fast vollständige Versiegelung – mit Ausnahme von kleineren Pflanzflächen und einer kleinen Rasenfläche – des Plangebiets durch Gebäude (ehemaliges Horten- Kaufhaus) oder Verkehrsflächen,
der Lennépark, als bedeutsamer kulturhistorisch wertvoller Grünzug im Osten des Plangebiets,
die unter Denkmalschutz stehende Kirche “zum Heiligen Kreuz“ im Nord-Westen,
die bezüglich möglicher Immissionen angrenzende schutzwürdige Wohnbebauung im Norden, Nord-Westen und im Süden,
die Vorbelastung des Plangebietes durch verkehrsbedingte Immissionen.

Mögliche Umweltauswirkungen des Vorhabens

Der Umweltbericht untersucht die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und fasst die möglichen Umweltauswirkungen zusammen. Hier werden die für das jeweilige Schutzgut relevanten Auswirkungen kurz zusammengefasst.

Schutzgut Mensch:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind vor allem die Lärmimmissionen zu berücksichtigen, die durch die Zunahme des Einkaufs- und Lieferverkehrs zu dem Geschäftshaus verursacht werden. Dabei ist auch die Neuanlage der Marien-Straße im Norden sowie die Erschließungsstraße der Lieferzone im Osten des Areals zu beachten. Durch die Umlegung der Lieferzone und den dadurch verursachten Verkehr, kann es vor allem für die im Norden angrenzende Wohnbebauung sowie für die im Mischgebiet mögliche Bebauung zu Beeinträchtigungen kommen. Ferner ist die Nutzung des Parkdecks zu berücksichtigen. Die zulässigen Richtwerte werden allerdings unter Berücksichtigung entsprechender Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z. B. keine Nachtanlieferung, Einhausung der Parkdecks) eingehalten (DR. KIEBS + PARTNER GMBH, Gutachten Nr. 3040205, Stand Februar 2005).

Im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist die Zunahme von PKW und LKW- Verkehr zu beachten. Insgesamt ist mit einem Verkehrsaufkommen von max. 3.000 PKW/Tag und max. 70 LKW/Tag auszugehen. Da über die Marien-Straße der Zulieferverkehr für das Geschäftshaus erfolgen soll, ist hier mit einer Zunahme von bis zu 70 LKW-Bewegungen pro Tag zu rechnen (SCHLOTHAUER &WAUER 2004). Die Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffe wird aufgrund der erheblichen Vorbelastung des innerstädtischen Gebietes aber als tolerierbar eingestuft.

Da mit der Umnutzung der Fläche auch die Freiflächen umgestaltet werden, ist hinsichtlich der Erholungs- und Freizeitnutzung eine Steigerung der Attraktivität des Areals und somit auch der angrenzenden Erholungsflächen (Lennépark) zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da das Plangebiet heute zum größten Teil versiegelt ist, und die kleinen Pflanz- und Rasenflächen eine stark eingeschränkte Funktion für die Arten- und Lebensgemeinschaften aufweisen ist von keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen. Durch den Rückbau der Altimmobilie werden vielmehr Flächen entsiegelt, die auch zukünftig von Bebauung frei bleiben. Dadurch ist für das Schutzgut Pflanzen und Tiere von einer Aufwertung des Plangebietes auszugehen. Der geringfügige Verlust von kleineren Gehölzen kann durch eine entsprechende Freiflächenplanung im Plangebiet kompensiert werden.

Besonders zu betrachten sind zwei große Linden (∅ ca. 60 cm) am Nord-Ostrand des Plangebietes. Diese sind über die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BaumSchVBbg) geschützt. Da die Freiflächenplanung für dieses Teilgebiet noch nicht abgeschlossen ist, kann über die Erhaltung dieser beiden raumbildenden Gehölze zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden. Gegebenenfalls sind in nachfolgenden Planungsschritten die Regelungen der Baumschutzverordnung Brandenburg zu beachten. Ebenfalls unter den Schutz dieser Verordnung fallen drei Pappeln die allerdings hinsichtlich ihres Wertes eine untergeordnete Rolle spielen.

Schutzgut Landschaft

Durch den Abriss der Altimmobilie wird das Landschafts- bzw. Stadtbild stark verändert. Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebbauung wird nicht so viel Fläche in Anspruch nehmen wie die heutige, relativ unansehnliche Altimmobile. Da gleichzeitig mit dem Neubau des Geschäftshauses auch eine neue Freiflächenkonzeption sowie die Reaktivierung von historischen Straßenzügen (Marien-Strasse) und Sichtbeziehungen (Halbe Stadt) vorgesehen ist, ist insgesamt von keiner Beeinträchtigung des Land-

schaftsbildes auszugehen. Vielmehr ist eine Aufwertung der aktuellen städtebaulichen Situation zu erwarten.
Schutzgut Boden
Da durch den Abriss der Altimmobilie eine Entsiegelung stattfindet, und im Plangebiet ansonsten ausschließlich Böden in Anspruch genommen werden, die anthropogen verändert sind und deren Bodenfunktionen mehr oder weniger stark eingeschränkt sind, ist eine Beeinträchtigung des Schutzguts Boden nicht zu erwarten.
Eine Belastung der Böden durch Altlasten ist laut Altlasten Gutachten (FUGRO CONSULT GMBH, 2004) in diesem Bereich nicht zu erwarten.
Schutzgut Wasser
Da das gesamte Plangebiet fast vollkommen versiegelt ist, ist mit anthropogen veränderten, stark beeinträchtigten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Grundwassers ist von daher nicht zu erwarten. Eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers kann aufgrund der Ausführungen zum Schutzgut Boden (kein Altlastenverdacht) im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.
Schutzgut Luft/Klima
Im Hinblick auf das Mikroklima ist das Plangebiet dem Stadtklima mit entsprechenden Belastungserscheinungen zuzuordnen und wird durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Durch den Abriss der Altimmobilie und bei einem entsprechenden Freiflächenkonzept sind geringfügige Verbesserungen der mikroklimatischen Verhältnisse zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Hierbei sind die an das Vorhaben angrenzenden denkmalgeschützten Objekte - der Lennépark und die Kirche „zum Heiligen Kreuz“ - zu beachten. Das Erscheinungsbild dieser Objekte wird durch die mögliche Bebauung und die Verkehrsflächen nicht unmittelbar beeinträchtigt. Die beiden Objekte finden im Zuge der weiteren Planung durch Revitalisierung von historischen Straßenverbindungen (Marien-Straße und „Halbe Stadt“) sowie durch ein Freiflächenkonzept besondere Berücksichtigung. Die an den Lennépark angrenzenden Flächen werden im Zuge der Umsetzung des Geschäftshauses neu gestaltet, womit auch eine Attraktivierung der angrenzenden Grünflächen erreicht wird.
Es sind keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf Kultur und Sachgüter zu erwarten.

Fazit

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Vorhaben als vergleichsweise umweltverträglich einzustufen ist. Diese Feststellung erfolgt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen möglichen Umweltauswirkungen sowie der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen. Insgesamt wird durch den Rückbau der Altimmobilie und die Neugestaltung des nördlichen Teilstücks des Areals teilweise eine Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Gesamtsituation erreicht.
Der Ausgleich für die Beseitigung von geschützten Baumbeständen wird in den nachfolgenden Planungsschritten umgesetzt.

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die Stadt Frankfurt (Oder) plant mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-03-007 die Erweiterung eines Bebauungsplans für ein Areal am Standort Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße in Frankfurt (Oder). Dort ist im südlichen Teil, nach Abriss der vorhandenen Bebauung (ehemaliges Horten- Kaufhaus) die Errichtung eines Geschäftshauses geplant. Für diesen Gebäudekomplex wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP-03-007) aufgestellt. Um das Areal nun städtebaulich abzuschließen soll mit der oben angeführten 1. Änderung das Plangebiet erweitert und planungsrechtlich abgesichert werden. Der hier vorliegende Umweltbericht beschreibt die möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VBP-03-007 und der 1. Änderung vom verursacht werden.

Gemäß § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bebauungsplans eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht nach der Anlage (zu §2 Abs. 4 und §2a) des BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und hat die aufgrund der Umweltprüfung gemäß §2 Abs.4 BauGB ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigen.

Der Umweltbericht soll dazu beitragen, dass die Umweltauswirkungen frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Ferner soll das Ergebnis des Umweltberichts bei allen behördlichen Entscheidungen über die Zulässigkeit des Vorhabens berücksichtigt werden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB in die Planbegründung aufzunehmen, um der Öffentlichkeit im Rahmen der Planoffenlegung nach § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Die *GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH* wurde mit der Erstellung des vorliegenden Umweltberichts beauftragt. In dem Umweltbericht werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschrieben und bewertet. Dabei hat der Umweltbericht gemäß der Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB folgende Bestandteile:

1. Eine Einleitung mit:
   a) einer Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung, mit Angaben über Standort Art und Umfang des geplanten Vorhabens.
   b) der Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, und die Art wie dies bei der Aufstellung berücksichtigt worden ist.
2. Eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen die gemäß der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der:
   a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
   b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung,
   c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen,
   d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.
3. Sowie folgende zusätzliche Angaben:
   a) Beschreibung der wichtigsten technischen Merkmale der verwendeten technischen Verfahren.

b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

c) allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Durch den Umweltbericht wird der Genehmigungsbehörde ein Instrument für die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 1a Abs.2 BauGB an die Hand gegeben.

Dieser Umweltbericht liefert eine synoptische Zusammenschau der oben genannten Unterlagen. Da der Umweltbericht ein Teil der Begründung zum Bebungsplan ist, werden einige Kapitel wie z. B. Lage und Beschreibung des Vorhabens nur in soweit betrachtet, wie es in Bezug auf die Umweltauswirkungen oder das Gesamtverständnis des Vorhabens erforderlich ist. Ansonsten wird auf die Begründung des Bebauungsplans verwiesen.

2. Beschreibung des Vorhabens und seiner potentiellen Auswirkungen (Kurzdarstellung gemäß Anlage BauGB Nr. 1.a)

2.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) im Bundesland Brandenburg. Es ist im Bereich der ehemaligen Altstadt und umfasst ein Areal von ca. 2 ha, dass im Süden von der Heilbronner Strasse und im Westen von der Franz-Mehring-Straße begrenzt wird. Im Osten wird das Plangebiet durch den Lennépark, einen historischen innerstädtischen Grünzug begrenzt. Im Norden wird das Plangebiet durch das Gelände der Kirche „zum Heiligen Kreuz“ und durch Wohnbebauung der Straße „Halbe Stadt“ begrenzt. Die genauen Abgrenzungen und die Flurnummern des Plangebietes sowie weitere Angaben zum Standort sind in der Begründung Teil A; Kapitel 2 ausführlich beschrieben und werden hier nicht weiter erläutert.

Bei dem Vorhaben, dessen Auswirkungen im Umweltbericht beurteilt werden, handelt es sich um die Festsetzungen des Bebauungsplans VBP-03-007, 1. Änderung. Am Standort Heilbronner Straße / Franz-Mehring-Straße ist die Umnutzung des oben beschriebenen innerstädtischen Areals geplant. Im südlichen Teil des Areals ist, nach Abriss der vorhandenen Bebauung (ehemaliges Horten- Kaufhaus) die Errichtung eines Geschäftshauses geplant. Für diesen Gebäudekomplex wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP-03-007) aufgestellt. Um das Areal städtebaulich abzuschließen wird nun der nördliche Teil des Areals überplant. Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert. Die Planungen für den Nordteil des Areals sehen nun, entgegen den ursprünglichen Planungen eine Anlieferung für das Geschäftsgebäude von Nord-Osten her vor. Dazu ist im Norden des Plangebiets eine neue Erschließungstrasse, die Marien- Straße geplant. Zusätzlich wird die Strasse „Halbe Stadt“ die von Nord-Osten her kommt, bis zur Anlieferzone des Geschäftsgebäudes verlängert. In der 1. Änderung des Bebauungsplans werden die für die verkehrlichen Erschließung notwendigen Flächen als Verkehrsflächen festgesetzt. Der Teil des Areals der zwischen dem Geschäftsgebäude, der entstehenden Marien-Strasse und den Verkehrsflächen im Osten und Westen liegt, wird als Mischgebiet (MI) nach §6 der BauNVO festgesetzt. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung für das Mischgebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Weitere Angaben zum Standort, Art und Umfang sowie dem Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens gemäß Anlage BauGB Nr. 1 Buchstabe a) sind in der Begründung Teil A zum Bebauungsplan unter Kapitel 1, Kapitel 2 und Kapitel 5 zu finden.

2.2 Mögliche Umweltauswirkungen

Die möglichen Umweltauswirkungen von dem Vorhaben lassen sich unterscheiden in

- baubedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen, die in der Bauphase des Vorhabens auftreten,
- anlagebedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen, die durch die entstehende Bebauung einschließlich aller Nebenanlagen verursacht werden,

- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. Wirkungen die durch den Betrieb und die Unterhaltung des geplanten Einkaufszentrums verursacht werden.

Einen ersten Überblick der möglichen Umweltauswirkungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden, vermittelt nachfolgende Tabelle:

Mögliche Wirkfaktoren des Vorhabens

Umweltrelevante Wirkungen	**Ursachen**			**Betroffene Schutzgüter** [1)]					
	Baubedingt	Anlagebedingt	Betriebsbedingt	Pflanzen, Tiere	Boden	Wasser	Klima, Luft	Landschaftsbild, Kultur-/Sachgüter	Mensch, Nutzungen
Flächenüberbauung	x	x	x	●	●		○		○
Schallemissionen	x		x	●					●
Bodenabtrag	x			●	●				
Rodung von Gehölzen	x			●	●	○	○	●	●

[1)] Erläuterung der Wirkungsbeziehungen: ● direkte Wirkungsbeziehung ○ indirekte Wirkungsbeziehung

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen durch das Vorhaben sind folgende Angaben zum Vorhaben von besonderer Bedeutung:

- Der Plangebiet ist momentan – mit Ausnahme von kleineren straßenbegleitenden Pflanzflächen und einer kleinen Rasenfläche– vollständig durch Gebäude (ehemaliges Horten- Kaufhaus) oder Verkehrsflächen versiegelt.
- Im Südteil der Fläche ist die Errichtung eines Geschäftshauses mit einer Gesamt-Grundfläche von 9.850 m² und einer Höhe von ca. 11 Metern vorgesehen.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans im Nordteil des Areals ermöglichen eine Bebauung als Mischgebiet (MI) mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 als Maß der baulichen Nutzung. Dadurch wird die Versieglung der Fläche, im Gegensatz zum aktuellen Zustand eingeschränkt.
- Im Norden des Plangebietes entsteht mit der Marien-Straße eine neue Erschließungsstraße. Über die Marien-Straße und über eine neu geschaffene Verlängerung der Straße „Halbe Stadt“ erfolgt die Anlieferung des Geschäftshauses.
- Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist durch den Neubau des Geschäftshauses von einem Verkehrsaufkommen von max. 3.000 PKW/Tag und max. 35 LKW/Tag (= 70 Fahrbewegungen) auszugehen. Davon wird ein Bruchteil des PKW -Verkehrs sowie der LKW Verkehr über die Marienstraße und die

Verlängerung „Halbe Stadt“ laufen. (Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, SCHLOTTHAUER & WAUER 2004).

- Die bereits bestehende hohe Vorbelastung des innerstädtischen Gebiets durch verkehrsbedingte Immissionen.
- Der an das Plangebiet angrenzende Lennépark als bedeutender innerstädtischer, kulturhistorischer Grünzug sowie die unter Denkmalschutz stehende Kirche „zum Heiligen Kreuz“, die direkt nördlich angrenzt.

3. Planerische Rahmenbedingungen (gemäß Anlage BauGB Nr. 1.b)

Regionalplanung, Bauleitplanung

Die Vorgaben durch die übergeordneten Planungen (Raumordnung, Landesplanung, Regionalplanung, Bauleitplanung, usw.) werden in der Begründung Teil A (Kap. 3) zum Bebauungsplan behandelt und werden hier nicht weiter betrachtet.

Für das Planungsgebiet liegt derzeit kein gültiger Bebauungsplan vor.

Naturschutz und Landschafsplanung

Landschaftsplan: Der Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (DAVIDS, TERFRÜCHTE & PARTNER, 1996) macht im Bezug auf das Vorhabensgebiet folgende relevanten Aussagen:
Der an das Plangebiet angrenzende Lennépark gehört zu einem Biotop- und Freiflächenverbundsystem im innerstädtischen Raum. Der Lennépark wird dabei dem Biotopkomplex der „innerstädtischen Stadtparks“ zugerechnet (Nr. D.1.9). Dieser ist charakterisiert durch wertvollen alten Baumbestand und offene Wiesen- und Rasenflächen, mit einer besonderen Bedeutung für die Fauna. Der Lennépark gehört zum „Leitbildhomogenen Teilraum“ der Grünanlagen im Stadtraum Frankfurt (Nr. D.1.5). Der Park übernimmt eine wichtige Teilfunktion im innerstädtischen Grünsystem als Bestandteil der im Landschaftsplan beschriebenen „grünen Finger“ (Finger 1 und Finger 6). Diese „grünen Finger“ sind sowohl für die Erholungsfunktion als auch für die ökologische Vernetzung des Stadtgebietes wichtig und sind ein wesentlicher Teil des Planungsansatzes für die künftige Stadtentwicklung. Zu Sicherung dieser Funktionen sind die Innerstädtischen Biotopverbundflächen von Bebauung freizuhalten und vor weiterer Zerschneidung zu schützen. Bezogen auf das Plangebiet selbst macht der Landschaftsplan keine Aussagen.
Schutzgebiete: Im Bereich des Vorhabens sind keine Schutzgebiete oder Naturdenkmäler im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen.
Auf der Südseite der Heilbronner Straße befindet sich im Keller einer ehemaligen Brauerei in einem Abstand von ca. 200 m vom Vorhaben ein bedeutsames Fledermausquartier. Dieses Quartier ist als FFH- Gebiet gemeldet (Fledermausquartier, insbesondere für Mausohr und Mopsfledermaus). Das Umfeld der ehemaligen Brauerei ist im Verfahren zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) – die mögliche Einwirkzone endet an der Südseite der Heilbronner Str. und liegt somit nicht im Bereich des geplanten Vorha-

bens. Weitere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
Für die Stadt Frankfurt (Oder) gilt die Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg als Rahmengesetzt. Eine städtische Baumschutzverordnung befindet sich in der Aufstellung, ist aber noch nicht verabschiedet. Dementsprechend sind die Regelungen der Landesverordnung momentan noch verbindlich. (s. auch Kap. 6)

Sonstige Planungsvorgaben
Die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Kirche „zum Heiligen Kreuz“ und der östlich angrenzende Lennépark stehen unter Denkmalschutz.
Weiter Planungsvorgaben wie verschiedene städtebauliche Satzungen der Stadt Frankfurt (Oder) werden in der Begründung erläutert.
Andere Planungsvorgaben sind für das Gebiet nicht zu berücksichtigen.

3.1 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage (zu §2 Abs. 4 und § 2a BauGB) Nr. 1 Buchstabe b, hat der Umweltbericht Angaben über die Art, wie die Ziele des Umweltschutzes und die Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetzte und Fachplanungen bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zu machen. Die Ziele der oben genannten planerischen Rahmenbedingungen sind bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und bei der Erstellung der Fachgutachten berücksichtigt worden, und sind in die Grundzüge der Planung und die Festsetzungen mit eingeflossen. Sofern durch die einschlägigen Fachgesetzte und Fachplanungen Grenzwerte oder anderer Richtwerte vorgegeben sind, werden diese bei den betreffenden Schutzgütern und den daraus resultierenden Folgen und Maßnahmen beschrieben und bewertet.

4. Bestandsanalyse und Ermittlung und Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anlage BauGB 2.a und 2.b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestandes und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von §1 Abs.6 Nr.7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potentiellen Auswirkung des Vorhabens. Prüfungsgegenstand sind die Auswirkungen die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VBP-03-007, 1. Änderung ermöglicht werden. Sofern Umweltauswirkungen zu erwarten sind, deren Reichweite über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, werden in bezug auf die relevanten Schutzgüter auch angrenzende Flächen betrachtet.

Gemäß Anlage BauGB Nr. 3 Buchstabe a.) ist im Umweltbericht als zusätzliche Angaben eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren sind bei den einzelnen Fachgutachten ausführlich beschrieben. Soweit die Methodik für das Ergebnis des Umweltberichtes von Belang ist, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern mit aufgeführt. Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, werden ebenfalls bei den jeweiligen Schutzgütern angesprochen. Allerdings sind bei der Bearbeitung des Umweltberichtes

keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung deutlich geworden. Das technisch methodische Vorgehen der Bestanderfassung des Umweltberichtes wird im nachfolgenden beschrieben. Die Verwendeten technischen Verfahren der eigenen Bestandsaufnahme sind bei den einzelnen Schutzgütern angegeben.

Die Beschreibung des Bestands und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt mittels einer tabellarischen Aufstellung. Dabei wird zunächst eine schutzgutbezogene Bestandsanalyse durchgeführt. Die Ermittlung und Beschreibung der Umweltauswirkungen erfolgt dann auf der Grundlage der Bestandsanalyse in Verbindung mit den Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens. In einem letzten Schritt erfolgt dann die Bewertung der Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt dabei mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung sehr hoch (◈◈◈)
  ⇨ i.d.R erhebliche Umweltauswirkung mit Überschreitung von gesetzlich oder untergesetzlich normierten Grenz- oder Orientierungswerten
- Risiko/Beeinträchtigung hoch (◈◈)
  ⇨ erhebliche Beeinträchtigung ohne Überschreitung gesetzlich oder untergesetzlich
  normierter Grenz- oder Orientierungswerte
- Risiko/Beeinträchtigung mittel (◈)
  ⇨ erhebliche Umweltauswirkung von Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs-
  und Funktionsfähigkeit
- Risiko/Beeinträchtigung vorhanden/gering (o)
  ⇨ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ
  geringe Umweltauswirkung
- positive Wirkung (◇)
  ⇨ geringfügige Verbesserung der Umweltsituation
- sehr positive Wirkung (◇◇)
  ⇨ deutliche Verbesserung der Umweltsituation

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Hinblick auf eine wirksame Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze. Es lassen sich grundsätzlich folgende Bewertungsmaßstäbe unterscheiden:

- Rechtsverbindliche Grenzwerte der Fachgesetze oder deren Ausführungsbestimmungen,
- sonstige, nicht gesetzlich normierte Orientierungswerte,
- sonstige vorsorgeorientierte Maßstäbe unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls.

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Hierbei erfolgt eine schutzgutbezogene Analyse von sogenannten Wirkfaktor-Beeinträchtigungsketten. Sowohl die Wirkfaktoren als auch die ihnen zuzuordnenden Beeinträchtigungen werden beschrieben sowie nach Möglichkeit in ihrer quantitativen, ansonsten der qualitativen (Sach-) Dimension dargestellt (JESSEL u. TOBIAS 2002). Die Ableitung der Bewertungsstufen wird – soweit aufgrund der Datenlage und der vorliegenden Bewertungsmaßstäbe vertretbar und fachlich erforderlich – nach dem Verfahren der sog. „Ökologischen Risikoanalyse“ vorgenommen. Hierbei wird aus der Ermitt-

lung der vorhabensbezogenen Beeinträchtigungsintensität sowie der Bewertung der Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit das „ökologische Risiko“ oder anders ausgedrückt, das spezifische Konfliktpotential in Form einer vierstufigen Ordinalskala bewertet (sehr hohes, hohes, mittleres, geringes Risiko).

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet:

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Bestandsanalyse / aktueller Zustand: Wohn- und Wohnumfeldfunktion: Im Plangebiet selbst ist keine Wohnbebauung zu finden. Für die Umweltauswirkungen ist aber der Bestand der Wohnbebauung in den an das Plangebiet angrenzenden Gebieten zu betrachten. Hierbei ist die Wohnbebauung an der Straße „halbe Stadt“, der Heilbronner Straße, der R.-Breitscheid-Straße sowie dem Pablo-Neruda-Block zu berücksichtigen. Eine erhebliche Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich Lärm und Schadstoffimmissionen besteht durch die südlich verlaufende wichtige Verkehrsachse (Heilbronner Straße), sowie teilweise durch die in Nord-Südrichtung verlaufende Franz-Mehring-Straße. Erholungs- und Freizeitnutzung: Im Hinblick auf die Erholungs- und Freizeitnutzung spielt das Gebiet aufgrund der momentanen fast vollständigen Versiegelung durch das Gebäude des ehemaligen Horten-Kaufhauses keine Rolle. Direkt östlich an das Plangebiet grenzt der Lennépark an. Dieser große innerstädtische Grünzug mit altem Baumbestand hat hinsichtlich der Erholungsfunktion eine herausragende Bedeutung.		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen	Zur Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde eine Schallimmissionsprognose (DR. KIEBS + PARTNER GMBH, Gutachten Nr. 3040205, Stand Februar 2005) erstellt. Als maßgebliche Immissions-Orte wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nach Abstimmung mit der Stadt Frankfurt (Oder) die nächstgelegenen Wohnhäuser der angrenzenden Straßen betrachtet. Hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist von einem Verkehrsaufkommen von max. 3.000 PKW/Tag und max. 70 LKW/Tag auszugehen. In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr ist eine Spitzenbelastung von 300 Kfz/h zu erwarten (Ergebnisse des Verkehrsgutachtens, SCHLOTTHAUER & WAUER 2004).	◈◈

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**

Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Lärmimmissionen *Fortsetzung*	Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose lassen sich – auf der Grundlage der TA Lärm vom 26.08.1998 - wie folgt zusammenfassen: 1. Die Beurteilungspegel ausgehend vom Betrieb des geplanten Geschäftshauses führen im Tageszeitraum zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes für Allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft. 2. Die Beurteilungspegel führen im Nachtzeitraum unter Berücksichtigung der Nutzung des Parkdecks als gebührenpflichtige Stellplätze und der Bereiche Gastronomie und Fitness zu keinen Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte. Eine Nachtanlieferung ist nicht möglich. 3. Die max. Schalldruckpegel ausgehend von kurzzeitigen Geräuschereignissen mit einer Schallleistung von 120 dB(A) im Zusammenhang mit dem LKW-Verkehr könnten theoretisch den zulässigen Höchstwert an den Immissionsorten IO 1 und IO 7 kurzzeitig um etwa 2…3 dB(A) überschreiten. An den übrigen Immissionsorten kann das Spitzepegelkriterium eingehalten werden. 4. Im Nachtzeitraum sind Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums ausgehend von der Nutzung der Stellplätze nicht zu erwarten. Im Zusammenhang mit einer nächtlichen Belieferung der Handelseinrichtungen wären Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums an maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Auch aus diesem Grunde ist eine nächtliche Anlieferung nicht möglich. 5. Die anlagenbezogenen Verkehrslärmimmissionen auf öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von 500 m zum Betriebsgrundstück haben aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Bedeutung im Sinne der TA Lärm. Hier kommt es zu einer ausreichenden Vermischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem übrigen Verkehr. Auf der zukünftig ausgebauten Marien-Straße wird der zu erwartende Beurteilungspegel maßgeblich durch den anlagenbezogenen LKW-Verkehr bestimmt. Ausgehen von den vorliegenden Angaben wird der Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV für Wohnge-	◈◈

	bietes jedoch nicht überschritten (DR. KIEBS + PARTNER GMBH, Februar 2005, S. 38/39)	
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Luftschadstoffe	Im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe ist die Zunahme des PKW-Verkehrs zu beachten. Gemäß Prognose ist von zusätzlich max. 3.000 PKW/Tag sowie max. 70 LKW/Tag auszugehen. In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr ist eine Spitzenbelastung von 300 Kfz/h zu erwarten (siehe Schallimmissionsprognose). Ausgehend von den Strombelastungsplänen im Verkehrsgutachten wird das anlagenbezogene zusätzliche Verkehrsaufkommen im wesentlichen über die Heilbronner Straße mit Anbindung an weitere Hauptverkehrsstraßen der Stadt Frankfurt (Oder) verlaufen. Eine entsprechende Zunahme von verkehrsbedingten Luftschadstoffen in der näheren Umgebung des Plangebietes ist zu erwarten. Gemäß den vorhabenbezogenen Strombelastungsplänen (SCHLOTHAUER & WAUER 2004) wird die Spitzenstundenbelastung auf der Franz-Mehring-Straße nördlich des Vorhabens von derzeit 575 Kfz/h um zusätzlich 250 Kfz/h durch das Vorhaben belastet, so dass die Gesamtbelastung auf 825 Kfz/h steigen wird.	◈

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung der Wohnfunktion durch Luftschadstoffe *Fortsetzung*	In Bezug auf die Heilbronner Straße wurde im Rahmen einer Knotenpunktzählung (Heilbronner Str./Franz-Mehring-Str.) am 18.04.2001 eine Spitzenbelastung von 1.775 Kfz/h erfasst. Gemäß dem vorhabenbezogenen Strombelastungsplan wird dieser Knotenpunkt in der Tagesspitze mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 350 Kfz/h belastet (alle Angaben SCHLOTHAUER & WAUER 2004). Die Zunahme der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastung wird aufgrund der erheblichen Vorbelastung auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (insbesondere Heilbronner Straße, untergeordnet auch Franz-Mehring-Straße) und der innerstädtischen Lage als tolerierbar eingestuft. Erhebliche, für die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vor-	◈

	habens relevante Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind nach überschlägiger Ermittlung nicht zu erwarten.	
Beeinträchtigung des Verkehrs	In der Bauleitplanung ist zu prüfen und nachzuweisen, ob das zusätzlich durch das Vorhaben zu erwartende Fahrzeugaufkommen ohne Probleme auf der vorhandenen bzw. geplanten inneren und äußeren Erschließung abgewickelt werden kann. Für die entsprechenden Nachweise wurde eine verkehrstechnische Untersuchung (SCHLOTTHAUER & WAUER, Juni 2004) erstellt, deren Ergebnisse sich wie folgt zusammenfassen lassen: ➢ Unter Berücksichtigung der Verkehrsprognose (s.o.) ergibt die Berechnung nach HBS 2001, dass der neu zu gestaltende Knotenpunkt Franz-Mehring-Straße/Zufahrt Geschäftshaus eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist. Der max. Rückstau der Linksabbieger in der Franz-Mehring-Straße in Richtung Parkdeck beträgt nur ein Fahrzeug, so dass eine Beeinträchtigung des Verkehrsablaufs am Knotenpunkt Franz-Mehring-Straße/Marienstraße ausgeschlossen werden kann. Ein kurzzeitiger Rückstau ist lediglich in Spitzenzeiten auf dem Parkdeck zu erwarten (bis zu 8 Pkw´s mit bis zu 34,2 s Wartezeit). ➢ Behinderungen der zu verlegenden Busbucht an der Franz-Mehring-Straße sind nicht zu erwarten. ➢ In Bezug auf die vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrsbelastung des Knotenpunktes Heilbronner Straße/Franz-Mehring-Straße ist zu erwarten, dass die Signalisierung der Lichtsignalanlage nach Fertigstellung des Geschäftshauses den neuen Verkehrsverhältnissen angepasst werden muss, d.h. die Grünzeiten zu optimieren sind. Zusammenfassend ist nach überschlägiger Prüfung festzustellen, dass die Leistungsfähigkeit und der Verkehrsfluss unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkehrsplanung nicht erheblich beeinträchtigt werden.	◈

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Mensch		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung der Erholungsnutzung	Insbesondere die östlich an das geplante Vorhaben angrenzenden Flächen (Lenné-Park sowie angrenzende Wege und Plätze) sind für die Erholungsnutzung von hoher Bedeutung. Durch das geplante Vorhaben werden die für die Erholungsnutzung bedeutsamen Flächen (Park, Wege, Plätze) und Einzelelemente (insbesondere Baumbestände) nur geringfügig beeinflusst. Eine Sicherung der östlich angrenzenden Erholungsflächen während der Bauphase wird durch entsprechende Bauzäune gewährleistet. Durch den Rückbau des ehemaligen Horten-Kaufhauses sowie die Aufwertung der Freiflächen werden das Stadtbild und die Aufenthaltsqualität in der näheren Umgebung des Vorhabens deutlich aufgewertet. Darüber hinaus plant die Stadt Frankfurt (Oder) Freiflächengestaltungsmaßnahmen im Umfeld des geplanten Geschäftshauses und der Mischgebietsflächen (Platz- und Gehweggestaltung, Reaktivierung von historischen Sicht und Wegebeziehungen). Zusammenfassend ist nach einschlägiger Prüfung festzustellen, dass die Erholungsnutzung durch das Vorhaben – mit Ausnahme geringfügiger Einschränkungen in der Bauphase – nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch die ergänzenden Maßnahmen im Umfeld sowie den Rückbau des Horten- Komplexes ist in Bezug auf die Erholungsnutzung von einer Aufwertung des jetzigen Zustandes auszugehen. Die Ziele des Landschaftsplans Frankfurt (Oder) werden durch das Vorhaben hinsichtlich der Erholungsnutzung berücksichtigt.	o/◇

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bestandsanalyse/ aktueller Zustand:

Das Plangebiet wird derzeit von einer nahezu vollständig versiegelten Fläche (ehem. Hortenkaufhaus und angrenzende versiegelte Verkehrsflächen) eingenommen.

Biotoptypen/Flora: Im Rahmen der Bestandsaufnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP03-007 wurde am 16.06.2004 eine Biotoptypenkartierung für das Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Abbildung 1 (S. 16) dargestellt. Mit Hilfe der Biotoptypen lassen sich die Lebensraumfunktionen für Fauna und Flora im Vorhabensgebiet beschreiben und bewerten.

Beschreibung der Biotoptypen: Der südliche Teil des Areals ist nahezu vollständig versiegelt. Der größte Teil der Fläche im Norden des Areals ist ebenso versiegelt und wird von Biotoptypen der Gebäude- und Verkehrsflächen eingenommen. Dabei wird der größte Teil der Fläche von der Dachfläche des ehemaligen Hortenkaufhauses (Biotoptyp TDX) eingenommen, sowie von den ebenfalls vollständig versiegelten Straßen- und Wegeflächen (Biotoptyp OVW). Diese beiden Biotoptypen nehmen weit über 80% des Nordteils des Areals ein.
Die unversiegelten Flächen im Nordteil wurden entweder den Ruderalfluren oder den Grünanlagen der Siedlungsbereiche zugeordnet. Im Norden des bestehenden Gebäudes existiert eine Böschung die von Beständen der Goldrute dominiert wird. Neben der Goldrute sind vereinzelt kleinere Sträucher und Ahornsämlinge, sowie einige Exemplar der sehr wahrscheinlich ehemals gepflanzten Bodendecker zu finden. Die Böschung ist dem Biotoptyp der Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte zugeordnet (Biotoptyp UHF). Im Nord-Osten des Gebäudes befindet sich eine Ruderalflur die neben typischen Arten der Ruderalflur auch von Gebüschen geprägt wird (Biotoptyp URF/BZ). Im Osten gibt es eine kleine Scher-Rasenfläche. Hier finden sich unter anderem Arten der trockenwarmen Standorte (Biotoptyp GR/UHT). Ferner wurden im Plangebiet Beete/Rabatten des Siedlungsbereichs erfasst. Hierbei handelt es sich um mehr oder weniger gut gepflegte Bestände von typischen innerstädtischen Bodendeckern wie Spierstrauch (Spirea), Zwergmispel (Cotoneaster), Fünffingerstrauch (Potentilla) und niedrigen Strauchrosen. Diese bestände werden dem Biotoptyp ER zugeordnet. Sie sind im nördlichen und im westlichen Bereich direkt angrenzend an den vorhandenen Baukörper zu finden. Im direkt an das Gebäude angrenzenden Bestand ist ein wesentlich besserer Pflegezustand zu erkennen als in den nördlichen Flächen.

Die größeren Bäume des Planungsgebietes sind einzeln erfasst worden (s. Abb. 1, S. 16). Bei den Bäumen handelt es sich zumeist um angepflanzte jüngere Hochstämme vom Bergahorn (Acer pseudoplatanus) die in den Beeten, Rabatten und Rasenflächen um das Gebäude angepflanzt wurden. Im Norden des Planungsgebietes ist eine Pappelgruppe von drei Pappeln zu finden. Hervorzuheben im Baumbestand sind zwei alte raumbedeutsame Linden die am Ostrand des Plangebiets an der Grenze zum Lennépark stehen. Die beiden Linden haben bezüglich der Lebensraumfunktionen und ihres Wertes für den Naturhaushalt einen deutlich höheren Wert. Die anderen im Plangebiet vorgefundenen Biotoptypen weisen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Arten- und Lebensgemeinschaften einen geringen bis sehr geringen Wert auf.

Die beiden Linden, die Pappeln sowie drei Bergahorne und ein Trompetenbaum unterliegen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg. Danach sind Gehölze ab einem Stammumfang von 60cm (in 1,3m Höhe) besonders geschützt. Diese Bäume können nur nach einer vorherigen Genehmigung und unter der Auflage von Ersatzpflanzungen entfernt werden. (s. Kap. 6)

Seltene oder gefährdete Pflanzenarten wurden auf diesen Pflanzflächen nicht nachgewiesen und sind aufgrund der standörtlichen Gegebenheiten und der Flächennutzung auch nicht zu erwarten.

Fauna: Hinsichtlich der möglichen Lebensraumfunktion des ehemaligen Horten- Kaufhauses für gebäudebewohnende Tierarten wurde am 16.06.2004 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt (Sichtbeobachtung, Kontrolle mit Bat- Detektor in den Abendstunden). Als Ergebnis dieser Bestandsaufnahme ist festzustellen, dass der Gebäudekomplex offensichtlich weder geschützten Vogelarten (z.B. Mauersegler) noch Fledermausarten als Lebensraum dient. Auf der Südseite der Heilbronner Straße befindet sich im Keller einer ehemaligen Brauerei in einem Abstand von ca. 200 m vom Vorhaben ein bedeutsames Fledermausquartier. Dieses Quartier ist als FFH- Gebiet gemeldet. (Fledermausquartier, insbesondere für Mausohr, Mopsfledermaus). Das Umfeld der ehemaligen Brauerei ist im Verfahren zur Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) – die mögliche Einwirkzone endet an der Südseite der Heilbronner Str. und liegt somit nicht im Bereich des geplanten Vorhabens.
Weiter Tierarten des Untersuchungsgebiets wurden nicht gesondert erfasst und es liegen auch keine weiteren Angaben vor. Allerdings sind aufgrund der Biotoptypen und der damit vorhandenen Lebensraumfunktionen keine seltenen oder gefährdeten Arten zu erwarten.

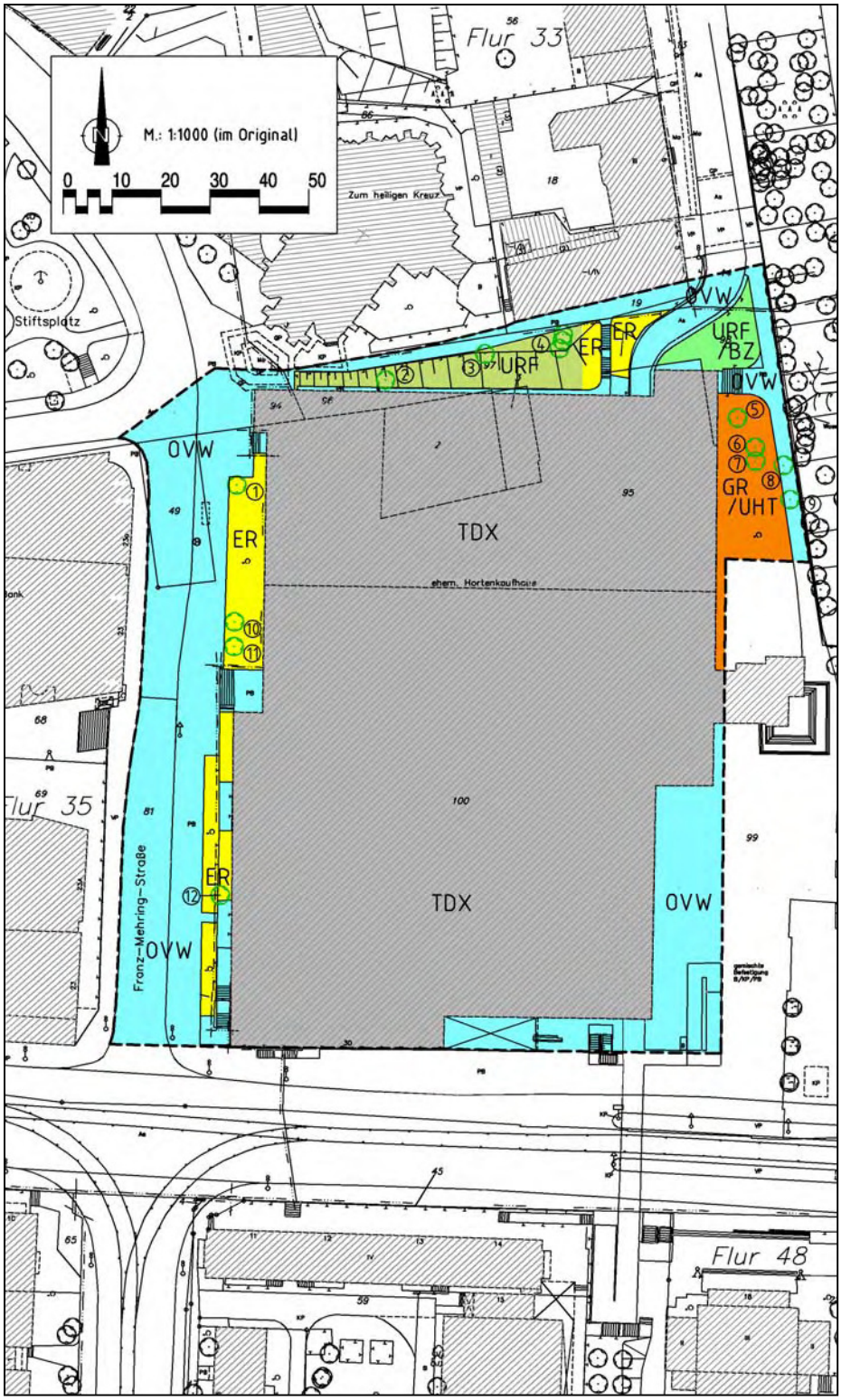


Abbildung 1: Biotoptypen und Einzelgehölze des Plangebietes (unmaßstäblich verkleinert) (Legende nächste Seite)

Legende Biotoptypen

Ruderalfluren

URF	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte
URF/BZ	Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte / Ruderal-Gebüsch

Grünanlagen der Siedlungsbereiche

ER	Beet / Rabatte
GR/UHT	Scher und Trittrasen / Ruderalflur trocken warmer Standort
⊙	siehe nebenstehende Liste

Gebäude und Verkehrsflächen

TDX	sonstiges Dach
OVW	Straßen / Wege /befestigte Flächen

1	Bergahorn	Φ ca. 20 cm
2	Bergahorn	Φ ca. 10 cm
3	Eiche	Φ ca. 5cm
4	3 Pappeln	Φ ca. 20-30 cm
5	Bergahorn	Φ ca. 20 cm
6	Bergahorn	Φ ca. 5 cm
7	Bergahorn	Φ ca. 5 cm
8	Linde	Φ ca. 60 cm
9	Linde	Φ ca. 60 cm
10	Bergahorn	Φ ca. 15 cm
11	Bergahorn	Φ ca. 20 cm
12	Trompetenbaum	Φ ca. 20 cm

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und/oder Pflanzenarten	Auf der Grundlage der Ergebnisse der örtlichen Bestandsaufnahmen kann eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere weitgehend ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des als FFH- Gebiet gemeldeten Fledermausquartiers in der ehemaligen Brauerei auf der Südseite der Heilbronner Straße sind auszuschließen, da zum einen durch die vorhabenbezogenen Bauarbeiten keine negativen Auswirkungen auf das Fledermausquartier zu erwarten sind (Lage des Vorhabens außerhalb der Einwirkzone gemäß NSG-Verfahren). Zum anderen kann eine Bedeutung des Plangebietes als Nahrungshabitat für die Fledermausarten weitgehend ausgeschlossen werden (geringer alter Gehölzbestand im Plangebiet und keine Fledermausnachweise im Rahmen der Stichproben- Kartierung am 16.06.2004). Durch den Rückbau des ehemaligen Hortenkaufhauses und durch Neuanpflanzungen im Rahmen des Freiflächenkonzeptes ist für den Bereich von einer entsprechenden Aufwertung in Bezug auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Vergleich zur jetzigen Situation auszugehen. Aufgrund der bestehenden baulichen Ausnutzung des Plangebietes ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in Bezug auf das geplante Vorhaben nicht anzuwenden. Durch das Vorhaben werden in geringfügigem Umfang Gehölze beansprucht, die nach der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind. Dies ist durch geeignete Maßnahmen in den nachfolgenden Planungsschritten auszugleichen. (s. Kap. 6)	o
Zerschneidung/ Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen		
Beeinträchtigung von Lebensräumen geschützter und/oder bedrohter Tier- und Pflanzenarten		

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden

Bestandsanalyse / aktueller Zustand:

Das Plangebiet ist momentan fast vollständig versiegelt. Lediglich kleine Teilflächen (Pflanzflächen) sind nicht versiegelt. Bei den oberen Bodenschichten handelt es sich durchweg um stark anthropogen überformte Bodentypen, die hinsichtlich ihrer natürlichen Funktionen (Filterwirkung, Speicher und Pufferfunktion) stark eingeschränkt sind. Böden mit besonderen Werten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Insgesamt weisen die Böden eine stark beeinträchtigte Funktionsfähigkeit auf.

Für das Vorhaben wurde ein Altlastengutachten erstellt (FUGRO CONSULT GMBH). Demnach gibt es keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht im Planungsgebiet.

Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird neben der Versiegelung durch Verkehrsflächen eine Neu-Versiegelung durch Bebauung (Grundflächenzahl 1,0 bzw. 0,6) ermöglicht. Der Neu-Bodenversiegelung stehen allerdings, durch den Rückbau der Horten-Altimmobilie, Bodenentsiegelungen im Nordteil des Areals gegenüber, so dass insgesamt von einer positiven Entwicklung bei der Bodenversiegelung auszugehen ist.	o/◇
Beeinträchtigung von Böden mit besonderen Werten	Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der langjährigen baulichen Nutzung des Geländes stark anthropogen überformt. Böden mit besonderen Werten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.	---
Eingriff in das Bodengefüge	Durch die Baumaßnahme werden zum größten Teil die anthropogen geprägten Böden der oberen Bodenschicht in Anspruch genommen – erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.	o

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Boden		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Altlasten und sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden	Zur Abschätzung eines möglichen Gefährdungspotentials durch Altlasten wurde eine historische Erkundung zum geplanten Vorhaben durchgeführt (FUGRO CONSULT GMBH, 24.06.2004). Die Ergebnisse dieses Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen: ➢ Aus der vorliegenden historischen Erkundung geht hervor, dass keine Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht bestehen. Eine Kontamination von Bausubstanz (Fußboden, Wände) oder Boden durch Handhabungsverluste (Öle, Fette, Schmierstoffe, Lösungsmittel) konnte nicht festgestellt werden. ➢ In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie Boden-Nutzpflanze kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. ➢ Beim Rückbau des vorhandenen Gebäudes können Gefahrenstoffe und problematische Abfälle auftauchen. Bei entsprechend fachgerechter Entsorgung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.	o

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Wasser		
<u>Bestandsanalyse / aktueller Zustand:</u> Genaue Untersuchungen der Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Da aber das gesamte Plangebiet fast vollkommen versiegelt ist, ist mit anthropogen veränderten, stark beeinträchtigten Grundwasserverhältnissen zu rechnen. Oberflächengewässer sind im direkten Plangebiet nicht vorhanden. Auch in der Umgebung sind keine Oberflächengewässer zu finden, die von dem Vorhaben betroffen sein könnten.		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung des Grundwassers	Zur Abschätzung eines möglichen Gefährdungspotentials durch Altlasten wurde eine historische Erkundung zum geplanten Vorhaben durchgeführt (FUGRO CONSULT GMBH, 24.06.2004). Die Ergebnisse dieses Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:	o
Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten		

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern (Gewässergüte, Gewässerstruktur)	Aufgrund der Ausführungen zum Schutzgut Boden (kein Altlastenverdacht) kann eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Schutzgutes Oberflächengewässer ausgeschlossen werden. Durch die Fundamentierung für die Gebäude im Mischgebiet kann es zu geringfügigen Eingriffen in den Boden-Wasserhaushalt kommen. Diese sind aber aufgrund der insgesamt eingeschränkten Funktionen des Bodens als unerheblich einzustufen.	

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Klima/Luft		
<u>Bestandsanalyse / aktueller Zustand:</u> Das Plangebiet ist im Hinblick auf das Mesoklima dem Stadtklima mit seinen entsprechenden Belastungserscheinungen zuzuordnen. Dadurch dass das Plangebiet bisher fast vollständig versiegelt war, weist das Gebiet eine stark eingeschränkte Funktion für das Lokalklima auf. Zudem besteht durch die in der Umgebung vorhanden stark frequentierten Verkehrswege eine eindeutige Vorbelastung durch Luftschadstoffe (s. Schutzgut Mensch).		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung von Klimafunktionen	Aufgrund der bestehenden Nutzung (Gebäude- und Verkehrsflächen) sind durch das geplante Vorhaben keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Klimafunktionen zu erwarten. Eine geringfügige Verbesserung der klimatischen Situation ist durch den Rückbau des Gebäudes auf der nördlich angrenzenden Fläche zu erwarten (Aufwertung der mesoklimatischen Funktionen durch Entwicklung einer Freifläche).	o/◇
Sonstige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft	Die möglichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind in den Ausführungen zum Schutzgut Mensch beschrieben und bewertet.	---

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Landschaft / Stadtbild
<u>Bestandsanalyse / aktueller Zustand:</u> Momentan ist das Erscheinungsbild des Plangebiets von dem ehemaligen Horten-Kaufhaus geprägt. Durch den mittlerweile mehrjährigen Leerstand der Immobilie vermittelt das Areal insgesamt einen überwiegend sehr ungepfleg-

ten Zustand. Die Immobilie selbst hat keine besondere Bedeutung für das Stadtbild.

Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Beeinträchtigung des Stadtbildes	Durch den Rückbau des Hortenkaufhauses und den Neubau des Geschäftshauses mit einer ansprechenden Fassadengestaltung (auf Grundlage eines Fassadenwettbewerbs), sowie durch eine ansprechende nachfolgende bauliche Nutzung des Mischgebietes erfolgt insgesamt aus städtebaulicher Sicht eine Aufwertung des Areals. Durch die Nichtnutzung des Kaufhausareals war in den letzten Jahren zunehmend eine Verwahrlosung des Areals festzustellen. Durch die Neubebauung des Nordareals in Verbindung mit dem südlich entstehenden Geschäftshauses und dem von der Stadt Frankfurt (Oder) geplanten Freiflächenkonzept, erfolgt insgesamt eine Aufwertung des Areals aus städtebaulicher Sicht.	◇
Unterbrechung bedeutsamer Sichtbeziehungen	Das geplante Geschäftshaus wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 Metern aufweisen, insofern sind hier in geringfügigem Umfang Veränderungen der Blickbeziehungen zu erwarten. Die im Nordteil des Areals mögliche Nutzung soll sich an der umgebenden Bebauung (halbe Stadt) orientieren, so dass sich auf den nördlichen Mischgebietsflächen eine Zeilenbebauung nach historischem Vorbild ergibt. Durch die Reaktivierung der Marien- Straße und der Verlängerung der Straße „halbe Stadt“ werden historische Wege und Sichtbeziehungen wieder aufgenommen und gesamtplanerisch integriert.	o
Beeinträchtigung naturraumtypischer Besonderheiten	Es werden keine naturraumtypischen Besonderheiten beeinträchtigt.	---
Beeinträchtigungen von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht	Es werden keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht von dem geplanten Vorhaben berührt.	---

Synopse der Umweltauswirkungen Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<u>Bestandsanalyse / aktueller Zustand:</u>

Im Plangebiet selbst sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter von Bedeu-

tung zu finden. Direkt angrenzend sind allerdings mit dem Lennépark und der Kirche „zum heiligen Kreuz“ zwei unter Denkmalschutz stehende Objekte zu finden.		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Gefährdung/ Beeinträchtigung von Bau- oder Bodendenkmalen oder sonstigen kulturhistorisch bedeutsamen Objekten	Im Wirkungsbereich des Vorhabens sind als kulturhistorisch bedeutsame Flächen und Objekte zum einen der Lenné-Park (östlich angrenzend an das Vorhaben) und die nördlich angrenzende Kirche hervorzuheben. Diese beiden Kulturgüter werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine maßvolle städtebauliche Nutzung des Plangebietes angestrebt. Im Zusammenhang mit der von der Stadt Frankfurt (Oder) geplanten Freiraumgestaltung der an das Vorhaben angrenzenden Plätze und Wege erfolgt eine Aufwertung im Umfeld des Lenné-Parks.	◇

Synopse der Umweltauswirkungen: Schutzgut Wechselwirkungen		
Mögliche Auswirkungen	**Umweltauswirkungen**	**Bewertung**
Wechselwirkungen	Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen wie folgt: „Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar.“ Erhebliche, in Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens relevante Wechselwirkungen sind nicht erkennbar. Zu betrachten wären ggf. die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (im Falle eines evtl. Altlastenverdachts, der jedoch gutachtlich untersucht und ausgeschlossen wurde). Alle weiteren Wechselwirkungen sind bei den jeweiligen Schutzgütern aufgearbeitet.	---

5. Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) und anderweitige Planungsmöglichkeiten (gemäß Anlage BauGB 2.b und 2.d)

Nullvariante

Gemäß der Anlage zum BauGB Nr.2 Buchstabe b) ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, der sogenannten Nullvariante, beizufügen. Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung sind im Wesentlichen schon bei der Bestandsaufnahme der Schutzgüter betrachtet worden. Bei einer Nichtdurchführung der Planungsabsicht würde der momentane Zustand des Areals erhalten bleiben. Es ist derzeit nicht zu erwarten, dass sich ein neuer Mieter für die vorhandene Altimmobilie findet. Ohne einen neuen Mieter und eine damit verbundene Reaktivierung des relativ unansehnlichen Gebäudes kann eine zunehmende negative Entwicklung des Pflegezustandes des Gesamt-Areals erwartet werden. Durch den hohen Versiegelungsgrad des Areals ist in näherer Zukunft nicht mit einer Verbesserung der ökologischen Situation zu rechnen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die „Gemeinde…die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabensträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist …“ (§12 Abs.1). Da die Gemeinde mit dem Beschluss zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans dem Vorhaben im wesentlichen zugestimmt hat, ist davon auszugehen, dass eventuelle anderweitige Planungsalternativen von der entsprechenden Planungsbehörde bereits vor Beginn des Aufstellungsverfahren ernsthaft geprüft worden sind, und auf der Grundlage einer Grobanalyse als weniger geeignet erschienen sind (vergl. BVerwG, Urt. v. 25.01.1996). Von daher kann im Rahmen dieses Umweltberichts davon ausgegangen werden, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen. Weitergehende Angaben gemäß Anlage BauGB Nr.2 Buchstab d) müssen nicht gemacht werden.

6. Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

(gemäß Anlage BauGB 2.c)

Die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Umweltauswirkungen sind für die einzelnen Schutzgüter in den jeweiligen Unterkapiteln zu Kap. 4 beschrieben.

Weitergehende Anforderungen können sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 18-21 BNatSchG i.V.m. § 1 a BauGB) ergeben. Nach § 18 BNatSchG sind Eingriffe „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“. Aufgrund der bisher bestehenden, fast vollständigen baulichen Nutzung des Plangebiets durch Gebäude und Verkehrsflächen, werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans VBP-03-007, 1. Änderung keine über das bisher vorhandene Maß hinausgehenden zusätzlichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Insofern ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18-21 BNatSchG in der vorliegenden Bauleitplanung nicht anzuwenden.

Unabhängig von der rechtlichen Erfordernis der sich aus der Anwendung der Eingriffsregelung ergebenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Belange die sich aus der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BaumSchVBbg) ergeben zu berücksichtigen

Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BaumSchVBbg)

Mit der Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in Brandenburg werden die Bäume des Landes Brandenburg als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. Die Verordnung gilt für Bäume mit einem Stammumfang von 60cm (entspricht einem Stammdurchmesser von ca. 19 cm, gemessen in 1,3 m Höhe), sowie für Bäume mit einem geringeren Umfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen gepflanzt wurden. Mit der Verordnung wird ein Verbot für das Entfernen und Beschädigen von geschützten Bäumen festgesetzt. Auf Antrag kann eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung von der unteren Landschaftsbehörde erteilt werden. Nach der Baumschutzverordnung ist dem Antragssteller eine Beseitigung von geschützten Bäumen nur unter der Auflage, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe neu zu pflanzen, zu genehmigen. Der Umfang der Ersatzpflanzung richtet sich dabei nach dem Wert des geschützten Baumes. Zur Wertermittlung werden Baumart, Stammumfang, Habitus, Vitalität der Biotopwert und der Beitrag zur Freiraumqualität herangezogen. Die Genehmigung wird unter Berücksichtigung des Umfangs der Ersatzpflanzung von der unteren Naturschutzbehörde erteilt.

Eingriffe in geschützten Baumbestand

Der geschützte Baumbestand im Planungsgebiet wird in Kapitel 4 unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen beschrieben. Eine zeichnerische Darstellung ist in Abb. 1 (S. 16) zu finden. Demnach sind im Bereich des Plangebiets insgesamt 9 Bäume von den Festsetzungen des Bebauungsplans betroffen. Die drei Säulen-Pappeln im Norden des

Plangebiets müssen für die Neuanlage der Marien- Straße gerodet werden. Die drei Bergahorne und der Trompetenbaum müssen z.T. für den Neubau des Geschäftsgebäudes bzw. für die Bebauung im Mischgebiet gerodet werden. Diese Bäume haben aber insgesamt einen geringen Wert für den Naturhaushalt.
Besonders zu betrachten sind zwei große Linden (∅ ca. 60 cm) am Ostrand des Plangebietes. Da die Freiflächenplanung für dieses Teilgebiet noch nicht abgeschlossen ist, kann über den Erhalt dieser beiden raumbildenden Gehölze zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werde. Gegebenenfalls sind in nachfolgenden Planungsschritten die Regelungen der Baumschutzverordnung Brandburg zu beachten.

Maßnahmen zum Ausgleich

Nach ersten Überlegungen der Stadt Frankfurt (Oder) zu einem Freiflächenkonzept, soll eine Baumreihe in der Verlängerung der heutigen Straße „Halbe Stadt“ bis in den Bereich des neu zu errichteten Geschäftsgebäudes gepflanzt werden. Dadurch soll die historische Wegebeziehung aufgenommen werden. Durch die Anpflanzung von mehreren Hochstämmen in diesem Bereich könnte der Eingriff in den geschützten Baumbestand ausreichend ausgeglichen werden. Die weiteren Planungsschritte können aber erst nach der Vorlage eines endgültigen Freiraumkonzeptes mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring) (gemäß Anlage BauGB 3.b)

Gemäß § 4c BauGB „Überwachung“ „überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lag zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b) der Anlage zum BauGB angegeben Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB.“

Nach den Ausführungen des Umweltberichtes und aufgrund der vorliegenden Fachgutachten sind zum jetzigen Zeitpunkt durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht zu rechnen ist, könne zu spezifischen Monitoring-Maßnahmen keine Angaben gemacht werden. Auch in den einschlägigen Fachgutachten werden keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen. Sollten sich im Fortgang des Verfahrens erhebliche Umweltauswirkungen einstellen, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich waren, so sind von der zuständigen Stelle im Nachhinein Monitoring-Maßnahmen zu ergreifen um die Auswirkungen zu beobachten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe durchzuführen.

8. Verwendete Unterlagen und Gutachten

DAVIDS, TERFRÜCHTE & PARTNER	1996	Landschaftsplan Frankfurt (Oder), - Essen – Frankfurt (Oder)
DR. KIEBS + PARTNER GMBH	2005	Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubau Geschäftshaus Frankfurt (Oder) am Standort Heilbronner Straße/Franz-Mehring-Straße; Stand: Februar 2005.
FUGRO CONSULT GMBH	2004	Historische Erkundung für den Altstandort „konsument“ Heilbronner Straße 30, Frankfurt (Oder); Stand: 24.06.2004.
LAND BRANDEBURG	2004	Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen in Brandenburg (Brandenburger Baumschutzverordnung BaumSchVBbg); 2004.
SCHLOTTHAUER & WAUER	2004	Verkehrstechnische Untersuchung Geschäftshaus Quartier konsument Heilbronner Straße/Franz-Mehring-Straße, Stadt Frankfurt (Oder), Stand: Juni 2004.
STADT FRANKFURT (ODER)	2004	Vorhabebezogener Bebauungsplan VBP-03-007 Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Anhänge

Anhang 1 Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben Neubau eines Geschäftshauses in Frankfurt (Oder), Bauherr: Quartier „konsument“ Frankfurt (Oder) GmbH, Überarbeitete Fassung; Dr. Kiebs + Partner GmbH, Fuchshain bei Leipzig, Stand: Januar 2005