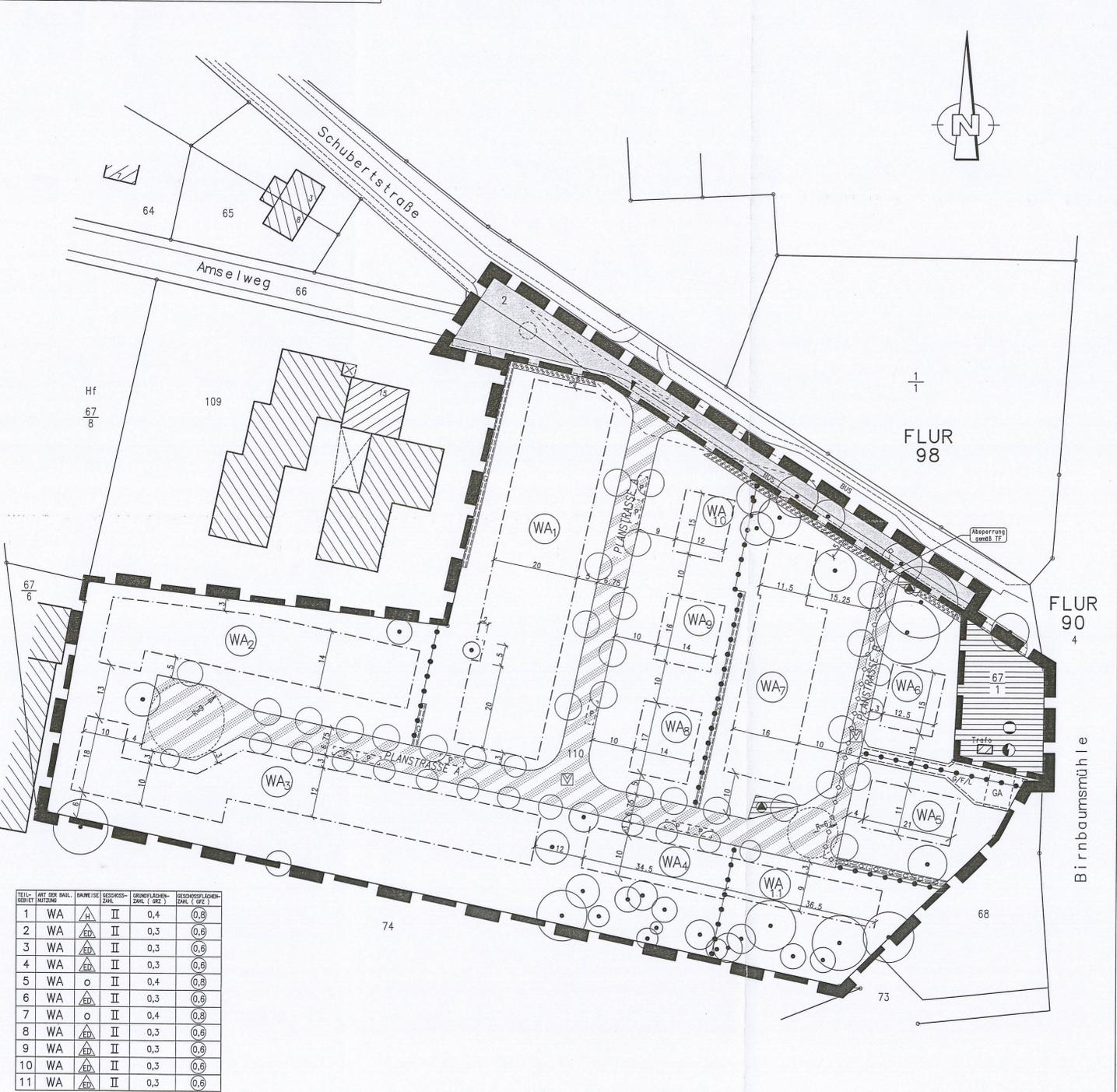


Satzung der **Stadt Frankfurt (Oder)**
 über den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP - 13-001**
 für den **Wohnpark "Birnbäume Mühlengrund", Schubertstraße**
Flur 98, Flurstücke 110 + 67/1, Teilstück aus 2 + 66

Zeichnerische Festsetzungen (Teil A)
Maßstab 1:500



TEIL- ZUEHL	ART DER NUTZUNG	BAUWEISE ZUEHL. (GGZ)	GESCHOES- ZUEHL.	GRUNDSTUECKS- ZUEHL. (GGZ)	GRUNDSTUECKS- ZUEHL. (GGZ)
1	WA	II	II	0,4	0,6
2	WA	II	II	0,3	0,6
3	WA	II	II	0,3	0,6
4	WA	II	II	0,3	0,6
5	WA	II	II	0,4	0,6
6	WA	II	II	0,3	0,6
7	WA	II	II	0,4	0,6
8	WA	II	II	0,3	0,6
9	WA	II	II	0,3	0,6
10	WA	II	II	0,3	0,6
11	WA	II	II	0,3	0,6

Planzeichenerklärung (PlanV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 z.B. 0,3 Grundflächenzahl
 z.B. 0,6 Geschöffenzahl
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)
 o offene Bauweise
 H nur Hausgruppen zulässig
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 --- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB sowie § 9 (4) BauGB i.V.m. § 6 (6) BbgStrG)
 --- Straßenbegrenzungslinie
 □ öffentliche Verkehrsfläche
 □ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich
 --- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Flächen für Ver- und Entsorgung (§ 9 (1) 12, 14 BauGB)
 □ Flächen für Ver- und Entsorgung
 ⚡ Zweckbestimmung: Elektrizität / Trafostation
 ♻ Zweckbestimmung: Abfall - Privat
 ⚙ Zweckbestimmung: Gasdruckregelanlage

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 (1) 13 (6) BauGB)
 ◇-◇-◇ umgelegte Abwasserleitung, unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)
 ○ Erhalt von Bäumen
 ○ Neuanpflanzung von Bäumen
 ○ Baumreihen - die dargestellte Anzahl von Bäumen ist bindend
 □ Neuanpflanzung Hecke

Sonstige Planzeichen
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VBP (§ 9 (7) BauGB)
 □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP (§ 9 (7) BauGB)
 □ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4, BauGB)
 GA Zweckbestimmung: Garagen / Carport
 P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze, nicht lagegenau
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 (6) BauGB)
 mit Gehrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 (6) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4) § 4 (16) 5 BauNVO)
 ▽ Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen (Teil B) (BauNVO 1990 zuletzt geändert am 22.04.1993)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1, Nr.1 BauGB)
 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.
 2.0 Oberbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)
 2.1 Nebenanlagen und Garagen i.S. §§ 12, 14 BauNVO sind nur im Abstand von 3,0m und maximal 15m von der Straßenbegrenzungslinie bzw. von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen > 3,0m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 3.0 Mindestgrundsstücksgrößen (§ 9 Abs.1, Nr.3 BauGB)
 3.1 Die Mindestgrundsstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 400 m².
 4.0 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreieck)
 4.1 Das Sichtdreieck ist von jeder sich erhebenden Anlage und Befestigung > 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenspitzenhöhe von > 2,5m.
 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1, Nr.11 BauGB sowie § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 6 Abs.6 BbgStrG)
 5.1 Die Zufahrt für Rettungs- und Sonderfahrzeuge von der Schubertstraße in die Planstraße B ist mit einer Sperrvorrichtung zu versehen, die mit einem Überflurhydranten-Schlüssel nach DIN 3223 geöffnet werden kann.
 5.2 Für jedes selbständige Grundstück ist nur eine Zufahrt (Anbindung) zulässig.
 5.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Straßengruppen Gemeindestraßen gelten mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr als öffentlich gestaftet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder).
 6.0 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1, Nr.12 BauGB)
 6.1 Leitungsrechte der Versorgungsträger umfassen die Befugnis, Ver- und Entsorgungsleistungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen sowie Bumpflanzungen auf den Leitungen sind unzulässig.
 6.2 Für die nur mit Gehrechten belasteten Flächen wird das Gehrecht ausschließlich für die anliegenden Grundstücke eingeräumt.
 7.0 Lärmschutz (§ 9 Abs.1, Nr.24 BauGB)
 7.1 In WA 5 bis 7 und WA 11 sind bei Außenbalkonen an der Ostseite Außenbänke mit einem gesamten Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB(A) gemäß DIN 4109 zu verwenden.
 8.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr.20 und 25 BauGB)
 8.1 Die Pflanzqualität der im Plan dargestellten neu zu pflanzenden Bäume soll mindestens 3 mal verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang betragen. Als Baumart wird einheitlich die Pflanzung Feldhorn (Acer campestre) festgesetzt. (gem. § 9 Abs.1, 25a BauGB)
 8.2 Je angefangene 250 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein Baum (Pflanzqualität: mindestens 3 mal verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang oder Großstrauch (Erhöhe mindestens 3 m, Pflanzqualität mindestens Strauch, 100-150 cm hoch) zu pflanzen. Der vorhandene Bestand kann angerechnet werden. (gem. § 9 Abs.1, 25a und b BauGB)
 8.3 Die begrünbaren Bereiche in der Straßenverkehrsfläche oder im Vorgarten sind durch Befestigungen, feste Geh- oder Stufenpflanzungen oder Rasenflächen einheitlich zu begrünen. (gem. § 9 Abs.1, 25a und b BauGB)
 8.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern entlang der Schubertstraße sind als geschnittene Maulbeerhecke (Morus alba) ca. 1,0 m breit und ca. 1,5 m hoch zu gestalten. (gem. § 9 Abs.1, 25a BauGB)

9.0 Höhenlage (§ 9 Abs.2 BauGB)
 9.1 Im gesamten Planungsgebiet ist eine Traufhöhe von maximal 6,5 m und eine Firsthöhe von höchstens 11,5 m vorgeschrieben. Bezugsmaß für die Erdgeschossfußbodenhöhe, Traufhöhe und Firsthöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Verkehrserschließung des jeweiligen Einzelgrundstückes dienend. Die Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrten zum Baugrundstück, Traupunkt im Sinne dieser Festsetzung ist der Schnittpunkt zwischen der Ost- und der schrägen Dachhaut und der Außenkante der senkrechten Außenwand.
 9.2 Bei sämtlichen Gebäuden im Planungsgebiet ist als Höchstmaß der Erdgeschossfußbodenhöhe 0,50m über dem Bezugsmäß nach TF Punkt 9.1 zulässig.
 9.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den privaten nicht bebauten Baugrundstücken nur um maximal +/- 0,50m verändert werden.

10.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BbgBO)
 10.1 Dächer
 10.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dächer von Hauptgebäuden als Sattel-, Walmd- oder Krüppeldach mit einem Dachneigungswinkel von 35° - 50° auszubilden und mit nichtglasierten, roten Tonziegeln oder Belagdeckschichten einzudecken, die sich in den Farbtabellen der Farbliste der RAL Farben 2001 (Rotorange), 3009 (Oxidrot), 3011 (Braunrot) und 3016 (Korallenrot) einordnen lassen.
 10.1.2 Die Breite aller Dachaufbauten oder Dachansätze einer Dachfläche darf nicht größer sein als die Hälfte der jeweiligen Dachflächenbreite.
 10.1.3 In die Dachdeckung sind flach aufgesetzte Solaranlagen (-kollektoren) zulässig.
 10.2 Fassaden
 10.2.1 Für Außenwänden sind ausschließlich Putze zugelassen.
 10.3 Nebenanlagen
 10.3.1 Nebengebäude und Carports können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Bei geeigneten Dachflächen auf Nebengebäuden ist die gleiche Farbton des Hauptgebäudes zu verwenden.
 10.3.2 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum und entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Wege sind in Verbindung mit Pflanzungen von Sträuchern und Hecken zu übergießen, die mind. die Höhe der Einfriedung erreichen. Die Höhe der Einfriedungen und Hecken darf 1,2 m nicht überschreiten. Die Hecken befinden sich dabei auf der grundstückszugewandten Seite.
 10.3.3 Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind baulich einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

in Verbindung mit dem Bescheid vom 3.3.01 und der Maßgabenbestätigung vom 4.2.02
 Im Auftrag
 Karin
 Potsdam, den 5.02.2002

Hinweise ohne Normcharakter

A. Die notwendigen Flächenbefestigungen sollten minimiert und überwiegend wasserdurchlässig gestaltet werden.
 B. Der im Zuge der Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist im Plangebiet wiederverwenden. Überschüssiger Oberboden ist gem. DIN 19815 fachgerecht zu sichern, zu lagern und einer Wiederverwendung zuzuführen.
 C. Bei Baumaßnahmen im Schutzbereich der Bäume, die zur Erhaltung vorgesehen sind, sind geeignete Maßnahmen der Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich vor Beschädigung zu schützen.
 D. Die notwendigen Ausgleichspflanzungen für Baumfällung gemäß Baumschutzverordnung werden nach Fallgenehmigung außerhalb des Plangebietes realisiert.
 E. Eine Kompittelbesichtigung ist für das Plangebiet nicht bekannt. Falls im Verlauf der Bauarbeiten Kompittel gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
 F. Lt. Brandenburgischem Amt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans ein Bodendenkmal "germanische Siedlung der römischen Kaiserzeit und slawische Siedlung" und fällt unter § 2 Abs. 5 BbgBodSchG. Vorgesehene Bodeneingriffe bedürfen einer Erlaubnis der Unteren Denkschutzbehörde (§ 15 Abs. 1 bzw. 4 BbgBodSchG).
 G. Außerhalb des Plangebietes ist auf Teilflächen der Flur 154 Flurstück 47 im Bereich des NSG "Oberes Klingtal" der Rückbau vorhandener Kleingartenbrachen (Rückbau baulicher Anlagen, Wegebefestigungen, Einzäunungen) und die Vorbereitung der Fläche für eine naturnahe Schotterung (Schotter nicht einheimischer Gesteine) auf einer Fläche von ca. 3.350 m² zu realisieren. (gem. BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20 und Abs. 1a)

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 28.10.1999. In dem Aufstellungsbeschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenbesitzers nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch). Die ortsbauweise Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.11.1999.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß Artikel 2 des Gesetzes zu dem Landesplanungsvertrag vom 06.04.1995 und Artikel 12 des Landesplanungsvertrages vom 06.04.1995 mit dem Datum vom 01.12.1999 beteiligt worden.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 30.11.1999 bis 11.01.2000 durchgeführt worden.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 01.12.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.03.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes und die Begründung genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 23.10.2000 ortsbauweise bekannt gemacht worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich des Vorhabens- und Erschließungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2000 bis zum 04.12.2000 öffentlich ausliegen.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Flurstücksgrenzen ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.04.01 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 10.04.01 wurde einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan am 12.04.01 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Baugesetzbuch i.V.m. § 5 Gemeindeordnung des Landes Brandenburg und § 89 Brandenburgische Bauordnung als Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung genehmigt.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 04.08.2001 der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 05.07.2001.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.04.01 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung des Verfahrens zur Auslegung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird bestätigt. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 10.04.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes der Stadtverordnetenversammlung und die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie die Stellungnahme der vorhabenbezogenen Bebauungsplanung mit der Begründung auf Dauer von jedermann einsehbar werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.02.2002 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsbauweise bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abfertigung sowie auf die Möglichkeit der Einlegung eines Widerspruchs (§ 4 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Einlegung eines Widerspruchs (§ 4 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Bekanntmachung ist am 06.03.2002 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 06.03.2002 Siegel Der Oberbürgermeister

Obersichtsplan

Maßstab 1:10.000

Frankfurt ODER
 Stadt Frankfurt (Oder)

Kopie Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 26.03.2002
 VBP-13-001
Wohnpark "Birnbäume Mühlengrund"
 Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 98
 Flurstücke 110, 67/1 und Teilstücke aus 2 + 66

Vorhabenträger: **L.T.G.**
 Planverfasser: **EBERHARD PLANEN**

L.T.G. Leitungs- und Tiefbauges. mbH
 Fichtenweg 3
 15306 Seelow
 Tel. 03346/884-0 Fax. 03346/867

Beraten - Planen in Berlin/ Brandenburg GmbH
 Fischerweg 2
 16834 Ransdorf
 Tel. 05141/52051-52 Fax. 52055

geändert:
 06.09.2000
 16.03.2001
 24.09.2001



Stadt Frankfurt (Oder)

Begründung

(gemäß §9 Abs. 8 BauGB)

zum

Vorhabenbezogenen

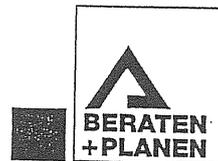
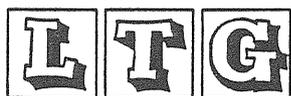
Bebauungsplan

VBP-13-001

Wohnpark „Birnbaums Mühlengrund“

Vorhabenträger:

Planverfasser:



L.T.G.

Leitungs- und Tiefbauges. mbH

Fichtenweg 3
15306 Seelow

Tel. 03346/884-0 Fax. 03346/667

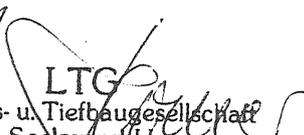
Beraten + Planen

in Berlin/ Brandenburg GmbH

Fischerweg 2 Kirchweg 3
15834 Rangsdorf 29223 Celle

Tel. 05141/52051-52 Fax. 52053

02.10.01


L.T.G.
Leitungs- u. Tiefbaugesellschaft
Seelow mbH

Fichtenweg 3, 15306 Seelow
Tel.: 03346/8840 Fax: 03346/667

Planentwurf

20.07.2000

geändert :

06.09.2000

16.03.2001

24.09.2001

Inhalt	Seite
1 Anlaß und Erfordernis der Planung	3
2 Angaben zum Bestand des Plangebietes	5
2.1 Geltungsbereich, räumliche Lage und öffentliche Verkehrsmittel	5
2.2 Natur und Landschaft.....	6
2.3 Boden- und Grundwasseranalyse	7
2.4 Verkehrserschließung und Geräuschemissionen.....	8
2.5 Geruchsimmission.....	10
2.6 Altlasten/ Kampfmittel	11
2.7 Denkmalschutz.....	11
4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	13
5 Planinhalt und Festsetzungen	15
5.1 Städtebauliches Konzept	15
5.2 Erschließung	16
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung	18
5.4 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen	19
5.5 Schallschutz.....	20
5.6 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet.....	20
5.7 Begründung zu den textlichen Festsetzungen der Grünordnungsplanung	21
5.8 Gestalterische Festsetzungen.....	23

6	Hinweise ohne Normcharakter	25
7	Auswirkungen der Planung.....	26
7.1	Siedlungsstruktur und Stadtentwicklung	26
7.2	Natur und Landschaft.....	26
8	Beteiligungen	28
9	Flächenbilanz	29
	Nutzungsdichten bezogen auf Bebauungsvorschlag	30
10	Kostenschätzung	30
11	Maßnahmen zur Planverwirklichung	31
12	Rechtsgrundlagen.....	31

1 Anlaß und Erfordernis der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) gewinnt durch ihre Lage an der Grenze zu Polen und somit auch in naher Zukunft als Verknüpfungsglied zur räumlichen Osterweiterung der Europäischen Union und als regionales Oberzentrum immer mehr an Bedeutung. Gegenwärtig besteht in der Stadt Frankfurt (Oder) durch den noch immer relativ homogenen Wohnungsbestand an industriell gefertigten Wohnungen, der den heutigen Bedürfnissen der Bewohner von Frankfurt (Oder) nur teilweise entspricht, ein Wohnungsneubaubedarf an differenzierten Wohneinheiten, die in Art, Größe und Ausstattung den neuen Lebensformen und –wünschen entsprechen. Der entstehende Flächenbedarf soll, wie im Flächennutzungsplan erläutert, durch Nutzung brachliegender Flächen - wie auch das ehemalige Gelände „Birnbaums Mühlengrund“ der Stadtgärtnerei - im näheren Stadtgebiet Frankfurts befriedigt werden. Neue Planungen wie diese werden aber nicht nur durch die qualitativen Defizite der bestehenden Wohnkapazitäten und der prognostizierten Zunahme der Wohnflächen je Einwohner notwendig, sondern auch durch die Neuansiedlung von Bundes- und Landesbehörden insbesondere auch des Zolls und des Bundesgrenzschutzes. So soll auf den Parzellen 110, 67/1 und dem Teilstück 2 + 66 (Straße) eine heterogene, bedarfsangepaßte Wohnbebauung entstehen, die sich aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zusammensetzt. Insgesamt sind auf dem zuvor genannten Plangebiet ca. 43 Wohneinheiten geplant, die flächenschonend und den individuellen Bedürfnissen angepaßt vom Vorhabenträger erstellt werden.

Zur Schaffung eines Rechtsrahmens für dieses konkrete Vorhaben und dessen Erschließung ist die Erarbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB vorgesehen. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan VBP-13-001 entspricht den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung gemäß § 1 (4) BauGB. Das Plangebiet dieses vorhabenbezogenen B-Planes ist im zwischenzeitlich beschlossenen Flächennutzungsplan von Frankfurt (Oder) als Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) zur räumlichen Neuordnung bzw. Verdichtung dargestellt. Die geplante Bebauung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde z. T. als erhaltenswert eingestuft, und wurde in die Planung gemäß § 9 Ziffer 25 BauGB und § 12 (1) BbgNatSchG einbezogen, so daß die Einfügung der Bebauung umweltverträglich geschieht.

Der mit diesem Vorhaben verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wird durch einen Grünordnungsplan (GOP) des Büros GALAG, Treplin berücksichtigt.

Die Haupteerschließung erfolgt flächensparend gemäß § 1a (1) BauGB als T-Eerschließung (Planstraße A) verkehrsberuhigt über die nördlich gelegene Schubertstraße. Die östlich gelegenen Bereiche des Plangebietes, die nicht über die T-Eerschließung die notwendige Zuwegung erhalten können, verfügen über eine Anbindung an die Planstraße B, die sich von der östlichen Wendestelle zur Schubertstraße zieht. Um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Schubertstraße durch einmündenden Verkehr aus dem Plangebiet zu minimieren und Baumbestand zu erhalten, wurde eine Eerschließungsvariante mit nur einer Zufahrt in das Plangebiet gewählt. Aus diesem Grund wurde am Ende der Planstraße B eine Durchfahrt zur Schubertstraße durch eine Absperrvorrichtung unterbunden.

Mit der integrierten örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung bindet sich der Vorhabenträger an Vorschriften, wodurch die Planungsabsicht eines geschlossenen Gesamtbildes der Wohnanlage mit doch individuellem Charakter exakter gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BbgBO rechtlich verankert wird.

2 **Angaben zum Bestand des Plangebietes**

2.1 **Geltungsbereich, räumliche Lage und öffentliche Verkehrsmittel**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht aus dem Flurstück 110, Flur 98 Gemarkung Frankfurt (Oder) - das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfaßt zusätzlich zum Flurstück 110, das Flurstück 67/1 und die Flurstücke 2 und 66 teilweise.

Diese Bereiche wurden aus Gründen der möglichen Emissionen der auf dem Flurstück 67/1 vorhandenen Trafo- und Regelstationen der Medien und zur rechtlichen Festsetzung der notwendigen Umbaumaßnahmen des angrenzenden bestehenden Straßennetzes im Rahmen der Anbindung der neu zu erbauenden inneren Erschließung, in den Geltungsbereich des VBP mit aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen stadtnahen Bereich von Frankfurt (Oder) in der Nuhnenvorstadt, nahe gelegen dem Westkreuz, sowie des Messegeländes.

Zentrumserschlossen ist das Grundstück mit etwa drei Kilometer Entfernung zur Innenstadt über die August-Bebel-Straße und die Nuhnenstraße.

Insbesondere das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) im Bereich des Plangebietes ergibt eine zentrumsnahe Anbindung.

Im Süden des geplanten Wohnparks befindet sich in etwa 300 m Entfernung die Endhaltestelle der Straßenbahnlinie (Westkreuz / Messegelände).

Unmittelbar an der Schubertstraße besteht die Möglichkeit das Busliniennetz zu nutzen. Es verkehren die Linien 980 (Seefichten/Rosengarten) und 985 (Bahnhof/Heinrich-Heine-Straße), die in der Hauptverkehrszeit eine Taktzeit von maximal 20 min Abstand erreichen.

Das Grundstück ist als ehemalige Stadtgärtnerei ungenützt, die Gebäude der Gärtnerei sind zwischenzeitlich abgebrochen.

Die Bebauung in der Schubertstraße, Amselweg, Heinrich-Heine-Straße ist eine lockere Einfamilienhausbebauung. In der Schubertstraße befindet sich angrenzend neben der Wohnnutzung ein Mischgebiet.

Unmittelbar im Anschluß an das Plangebiet wurde im Amselweg nach der Wende eine Einrichtung für „Betreutes Wohnen“ errichtet.

Zur Fürstenwalder Poststraße sowie Straße Birnbauumsmühle besteht ausreichend Abstand, so daß Immissionen durch Verkehrsbelästigungen durch baukonstruktive Maßnahmen zu bewerkstelligen sind. So liegen die Immissionswerte mit den vorgeannten Maßnahmen im Bereich der Normenwerte.

2.2 Natur und Landschaft

Die ehemalige Stadtgärtnerei ist durch

- einen relativ dichten Baumbestand auf Teilflächen,
- aufgelassene, teilweise ehemals bebaute und als Lagerfläche genutzte Bereiche

gekennzeichnet.

Der Baumbestand hat eine differenzierte Altersstruktur, einen sehr unterschiedlichen Zustand und ist durch die ehemalige baumschulerische Nutzung geprägt. Die Pflanzen stehen teilweise noch in Quartieren bzw. in Reihen und sind aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung am Standort durchgewachsen, seltene Arten und Sorten stehen noch als ehemalige Mutterpflanzen auf dem Gelände.

Auf den ehemals bebauten bzw. als Lagerplatz genutzten Flächen hatte sich in Abhängigkeit vom vorhandenen Untergrund (hier sind teilweise noch Reste der gelagerten Schüttgüter vorhanden gewesen) überwiegend eine neophytenreiche, ruderal geprägte Vegetation, teilweise mit aufkommendem Gehölzaufwuchs, entwickelt. Der vorhandene Baumbestand bietet derzeit neben Insekten und Wirbellosen insbesondere einer urban geprägten Avifauna Lebensraum (begründet auch durch den Verbund mit den angrenzenden Flächen von Kleingärten und Wohnbebauung mit Gärten).

Die Bodenfunktionen sind durch die ehemalige Bebauung auf Teilflächen und die Nutzung als Lagerfläche vorbelastet und demnach nicht auf der gesamten Plangebietsfläche voll wirksam.

Das anfallende Niederschlagswasser versickert gegenwärtig vollständig im Plangebiet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Standortklima ist durch den vorhandenen Baumbestand wesentlich geprägt und entspricht dem Standortklima der angrenzenden Flächen. Die Plangebietsfläche hat standortklimatisch für angrenzende Flächen keine besondere Bedeutung.

Im Landschaftsbild stellt sich das Plangebiet gegenwärtig als ungeordnete und aufgelassene Fläche im Bereich eines durch Wohnen und gewerbliche Nutzung gekennzeichneten Stadtgebietes dar. Für die Schubertstraße sind die teilweise noch vorhandenen straßenbegleitenden Maulbeerhecken prägend.

Die Flächen des Plangebietes haben gegenwärtig keine Erholungsfunktion und sind durch die Allgemeinheit nicht betretbar.

2.3 Boden- und Grundwasseranalyse

Zur Untersuchung der Eignung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet wurde die Gesellschaft für Baugrund und Umweltschutzverfahren mbH (GBU) aus Berlin am 06.12.99 vom Vorhabenträger mit einem Baugrund- und Gründungsgutachten beauftragt.

Zur Untersuchung und Bewertung des Baugrundes wurden insgesamt 20 Sondierungen und eine Grundwasserentnahme vorgenommen.

Der Baugrund besteht lt. Gutachten in den meisten Bereichen aus fünf Schichten. Die Regenwasserversickerungsmöglichkeit der ersten zwei Schichten ist gut. Die oberste Schicht muß im Gründungsbereich der Häuser auf einer Höhe von ca. 50 cm entfernt werden. Die anschließenden Bereiche im Boden besitzen eine schlechte Versickerungsfähigkeit. Die dritte Schicht setzt sich zu den größten Teilen aus Lehm zusammen. Falls die Schicht in der Höhe der Gründungssohle liegt, ist darunter der Boden bis ca. 1 Meter abzutragen und durch tragfähigen Boden zu ersetzen.

Das Schichtenwasser befindet sich in relativ geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche und staut sich auf der 3. und 4. Schicht, bevor es schließlich horizontal abgeführt wird. Im Südöstlichen Teil fehlen die wasserstauenden Schichten. Das Grundwasser wird hier erst in größerer Tiefe angetroffen. Eine Untersuchung des Grundwassers ergab, daß es nicht betonaggressiv reagiert.

Eine Bebauung kann im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgenommen werden. Bis auf wenige Ausnahmen im südöstlichen Teil des Plangebietes muß jedoch von einer Unterkellerung abgeraten werden, es sei denn, die Keller werden mit einer Betonwanne wasserdicht ausgeführt.

Eine Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser ist nicht in allen Bereichen des Plangebietes vorhanden.

Empfohlen wird eine Sammlung des Regenwassers in einer Zisterne für je 2 Wohneinheiten. Diese Zisterne entwässert sich mit einem Überlauf in einen Sickerschacht, der in der geschotterten Sohle das Wasser in die versickerungsfähige 2. Bodenschicht entwässert.

Die Entwässerungsvorschläge werden im Rahmen der Tiefbauplanung untersucht und in Abstimmung zwischen dem Tiefbauplaner und den zuständigen Ämtern berücksichtigt.

2.4 Verkehrserschließung und Geräuschemissionen

Im Rahmen der geplanten Bebauung wurde ein Gutachten bezüglich der äußeren Erschließung und der vorhandenen Lärmsituation vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben.

Aufgrund der geplanten Einmündung der Planstraße A in die Schubertstraße wird lt. Gutachten ein Umbau des Knotens Schubertstraße/ Amselweg zur Verbesserung der Verkehrssicherheit vorgeschlagen. Die Umgestaltung ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Die Schubertstraße wird gegenwärtig im Abschnitt zwischen Amselweg und Birnbautmsmühle verkehrsorganisatorisch als unechte Einbahnstraße in Richtung Birnbautmsmühle betrieben. Es wurden vier Varianten zur Verkehrsorganisation auf die

Verträglichkeit in Hinblick auf erhöhtes Verkehrsaufkommen untersucht, die dadurch verursachten Schallemissionen und die zu fahrenden Umwege für die Anwohner geprüft. Die Variante 1 wird lt. Gutachten favorisiert, d.h. generelle Beibehaltung der bestehenden Verkehrssituation, bei der durch Einbahnstraßen- und „Anlieger frei“-Maßnahmen zumutbare Umwege gefahren werden müssen und bei der am effektivsten der Durchgangsverkehr von der Wohnbebauung in diesem Bereich ferngehalten wird.

Die Einmündung Amselweg/Schubertstraße wird umgestaltet. Die konkrete Maßnahme ist im Durchführungsvertrag gesichert.

Die schalltechnische Situation im Planungsgebiet wird bis auf die Lärmentwicklung von der östlich gelegenen 31 Meter entfernten Straße „Birnbautsmühle“ als nicht störend beziehungsweise zumutbar für städtisches Wohnen eingestuft.

Bei einer Ermittlung des Beurteilungspegels im Bereich der geplanten Wohneinheiten, die zur „Birnbautsmühle“ ausgerichtet sind, wurde festgestellt, daß die Richtwerte gemäß DIN 18005 überschritten werden. Betroffen sind davon die Häuser 24 – 37, bzw. Baufelder WA 5-7 und Teilfläche aus WA 4 und WA 11.

Die erforderlichen Maßnahmen in diesem Bereich sind lt. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ durch die Schaffung von Außenbauteilen mit einem Schalldämm-Maß von 35 dB (A) zu erzielen, was als Festsetzung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurde. Dieses kann lt. Gutachten z. B. durch eine Außenwand mit 45 dB (A) und einem Fenster von 32 dB (A) (Schallschutzklasse 2) Schalldämm-Maß erreicht werden.

2.5 Geruchsimmission

Im Plangebiet des VBP – auf dem Flurstück 67/1 – befindet sich ein Abwasserpumpwerk der FWA – Frankfurt / Oder.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Amt für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) Bedenken bezüglich der Geruchsbeeinträchtigung für die angrenzende Bebauung zum Flurstück 67/1 erhoben und in der Stellungnahme vom 29.01.2001 eine Geruchsprognose für den Standort gefordert.

Der vom Vorhabenträger beauftragte Fachgutachter hat mit Prüfung der Angaben der FWA zum Betrieb des Abwasserpumpwerkes festgestellt, daß es für die angrenzende Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen und Belästigungen kommen wird. Es wurden daher seitens des Amtes für Immissionsschutz Frankfurt (Oder) auf die Geruchsprognose gemäß Schreiben vom 05.02.2001 verzichtet.

Das vorgenannte Amt empfiehlt jedoch, daß der angrenzende Wohnbereich im Bebauungsplan als vorbelastet zu kennzeichnen ist, da Zeitweise Gerüche nicht auszuschließen sind.

Dieser Tatbestand ist jedoch so unbedeutend, daß der Vorhabenträger sich zu einem Hinweis im Kaufvertrag mit den Erwerbern für die unmittelbar angrenzenden Grundstücke mit einer evtl. stundenweise / vierteljährlich vorkommenden Geruchsbelästigung entschieden hat.

2.6 Altlasten/ Kampfmittel

Altlasten im Plangebiet sind lt. Landesumweltamt Brandenburg nicht bekannt. Sollten sich bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Kontaminationen ergeben, ist dies beim Landesumweltamt Brandenburg – Außenstelle Frankfurt (Oder) unverzüglich anzuzeigen. Dieses ebenso beim Ordnungsamt der Stadt Frankfurt (Oder).

Das Plangebiet befindet sich nach Angaben des Staatlichen Munitionsdienstes des Landes Brandenburg in einem munitionsbelasteten Gebiet. Jedoch hat eine genauere Untersuchung der zuvor genannten Behörde ergeben, daß eine Kampfmittelbelastung im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen B-Planes nicht bekannt ist. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden oder Verfärbungen des Bodens auf Kampfmittel hindeuten, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Gefundene Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort muß gesichert werden und das zuständige Ordnungsamt Frankfurt (Oder) ist umgehend zu informieren (siehe Hinweis ohne Normcharakter).

2.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-13-001 befindet sich das flächenhafte Bodendenkmal „germanische Siedlung der römischen Kaiserzeit und slawische Siedlungen“ gemäß § 2 (5) BbgDSchG, das durch die vorgesehene Bebauung teilzerstört wird.

Die Ausdehnungen der ur- und frühgeschichtlichen Siedlungen sind gemäß dem von dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege – hier Bodendenkmalpflege – gelieferten Plan bekannt.

Bei dem beplanten Areal liegen gemäß der Planskizze der Bodendenkmalpflege flächenhafte Bodendenkmale vor, die gemäß § 2 Abs. 5 BbgDSchG den Gegenstand des Denkmalschutzes definieren.

Das Vorhaben bedarf der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß § 15 Abs. 1 bzw. 4 BbgDSchG.

Durch die bisherigen archäologischen Ausgrabungen im Jahr 1999/2000 konnten präzise Aussagen zu der archäologischen Substanz dieser Siedlungen ermittelt werden. Aus technischen Gründen (unter anderem durch Baumbestand) war es bisher nicht möglich, diese Untersuchungen abzuschließen.

Vor weiterem Eingriff in den Boden, also vor Beginn der Bauarbeiten wird eine weitere bauvorbereitende bodendenkmalpflegerische Dokumentation im Sinne der Ausgrabung der ursprünglichen Denkmalsubstanz notwendig. Es werden daher die Vorgaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege gemäß dem gelieferten Plan die restlichen Flächen der gekennzeichneten Siedlungen ausgegraben und dokumentiert. Die Flächen außerhalb der ur- und frühgeschichtlichen Siedlungen sollen nicht weiter untersucht werden.

Die Aufgabe der weiteren Ausgrabungen erfolgt durch die bisherige Fachfirma.

Nach § 15 Abs. 3 BbgDSchG trägt der Vorhabensträger die Kosten für die archäologischen Untersuchungen/Grabungen sowie auch der Dokumentation.

3 Raumordnung und Landesplanung

Raumordnerische und landesplanerische Belange, die dem Vorhaben entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

Mit dem Schreiben vom 27.12.1999 bestätigte die Raumordnungsbehörde, daß die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, da „mit der Bereitstellung von weiterem Bauland für den individuellen Wohnungsbau den anhaltenden Einwohnerverlust des Oberzentrums Frankfurt (Oder) entgegengewirkt wird“.

Das für die städtebauliche Entwicklung vorgesehene VB-Plangebiet von 2,1 ha befindet sich innerhalb der in der **Hauptkarte des Regionalplanentwurfs als Sicherung festgelegten Allgemeinen Siedlungsfläche**. Das B-Plangebiet schließt gemäß **G (Grundsatz) 3.4.9 Regionalplanentwurf** an den bestehenden Siedlungsbereich an und trägt gemäß **Z (Ziel) 3.4.11 Regionalplanentwurf** zur Sicherung des überörtlichen Siedlungsflächenbedarfs des Oberzentrums Frankfurt (Oder) bei (vgl. *Tab. 3.4 Regionalplanentwurf*)

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) sieht für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) zur Neuordnung/ Verdichtung vor, so daß die geplante Bebauung in diesem Bereich im Einklang mit dem F-Plan steht. Das Maß der baulichen Nutzung – hier der GRZ mit max. 0,4 und der GFZ von höchstens 0,8 liegt innerhalb der geforderten Obergrenze für WA-Gebiete gemäß F-Plan und §17 (1) BauNVO.

Im Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes wird sehr ausführlich auf die nötige Neuordnung des Wohnungsangebotes und der daraus resultierenden Bedürfnissen der Schaffung von neuen Wohnbauflächen eingegangen. So kann von einer ausführlicheren Erläuterung der nötigen Bedarfsdeckung an dieser Stelle abgesehen und auf das Kapitel 3.1 bis 3.4.3 des F-Plan Erläuterungsberichtes verwiesen werden. Die Vorgaben des Flächennutzungsplanes an die verbindliche Bauleit-

planung werden eingehalten. In der Begründung wird unter 5.6 beschrieben, daß die durch den F-Plan eingeleiteten Eingriffe in die vorhandenen Grünbestände im Bauleitplan selbst gemäß der Neuregelung im § 8a BNatSchG untersucht werden müssen. Die Inanspruchnahme von Frei- und Brachflächen wird ausreichend in Kapitel 5.7 begründet.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Wie vorgenannt befindet sich das Grundstück im Bereich allgemeiner Wohnbebauung in der Schubertstraße/ Amselweg, mit Mischung von nichtstörendem Gewerbe, sowie einer Heimeinrichtung.

Hauptanliegen ist die Schaffung von qualifizierten und bezahlbaren Wohneigentum für Eigennutzer. Eine große Rücksicht in der Planung wurde auf den Erhalt von bestehendem Grün genommen, um die angestrebte Bebauung möglichst umweltverträglich und abgestimmt im Kontext zu bereits Gebautem im Umfeld zu schaffen.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Planes entsteht eine heterogene Wohnsiedlung, die den nach der Wende stark geänderten Anforderungen bzw. Ansprüchen an Wohnraum gerecht wird. Es wird angestrebt, die geplanten 43 Wohneinheiten als 8 Doppelhaushälften, 21 Reihen- und 14 Einzelhäuser auszuführen.

Das Plangebiet wird von Norden über die angrenzende Schubertstraße T-förmig möglichst versiegelungsflächensparend und wirtschaftlich erschlossen. Die beiden Straßenenden verfügen über eine Wendemöglichkeit. Im Osten wird die Erschließung der Grundstücke über eine öffentliche, verkehrsberuhigte Straße und einem Privatweg gesichert, die vom östlichen Wendepunkt Richtung Norden verläuft. Weder im Einmündungsbereich noch an den jeweiligen Straßenenden wurden Baukörper vorgesehen, um einen möglichst grünen und offenen Abschluß zu bekommen.

Die verschiedenen Haustypen wurden strukturiert angeordnet. Die dichtere Bebauung an Reihenhäusern wurde im Norden im Bereich der Schubertstraße geplant, wogegen die mehr aufgelockerte Einfamilien- und Doppelhausbebauung das Plangebiet gegen Süden abgrenzt. Durch die etwas aufgelockerte Anordnung der Häuser am Südrand entstehen zahlreiche Sichtbeziehungen und ein gestaffelter Übergang zu den südlich gelegenen Grünflächen. Bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Rahmen der Reihenhauskonzeption darauf geachtet, daß maximal vier Wohneinheiten zu einem Gebäudekomplex zusammengefaßt werden, um auch in diesem Bereich des Plangebietes noch einen lockeren Bebauungseindruck dem Betrachter zu vermitteln.

Die einzelnen Parzellen erhalten jeweils einen Carport, wodurch gerade im Bereich der westlichen Reihenhausbebauung eine weitere Auflockerung entsteht.

Die öffentlich zu widmenden Straßen sollen unter verkehrsberuhigten Gesichtspunkten mit zusätzlichen, öffentlichen Parkplätzen versehen werden.

5.2 Erschließung

Die Erschließung im Plangebiet (Planstraße A und B) erfolgt verkehrsberuhigt und möglichst versiegelungsflächensparend durch eine Mischverkehrsfläche. Aufgrund der beabsichtigten Ausbaubreite von 4,75 m (Planstraße A) zzgl. Seitenstreifen als erweitertes Lichtraumprofil ist der anzunehmende Begegnungsfall PKW / LKW gemäß EAE 85/95 möglich.

Zugleich bietet die Verkehrsfläche ausreichend Spielraum, die Anforderungen der EAE 85/95 nach einem öffentlichen Stellplatz pro 3-6 WE, z.B. durch Längsanordnung von Parkmöglichkeiten im Bereich der Planstraße A, zu erfüllen. Das ermittelte Erfordernis von 7 - 8 Parkplätzen wurde im Bereich der Planstraße A zeichnerisch dargestellt. Jedoch wurde auf eine lagegenaue Festsetzung verzichtet. Dadurch werden Spielräume bei der Anordnung der öffentlichen Parkplätze erhalten, die im Rahmen der detaillierten Tiefbauplanung benötigt werden.

Zur Minimierung der Verkehrsbeeinträchtigung der Schubertstraße durch einmündenden Verkehr aus dem Plangebiet sowie zur Erhaltung des im Einmündungsbereich stehenden Baumes und gemäß Forderung des Amtes für Straßenverkehr wurde im Erschließungskonzept nur eine Einmündung vorgesehen. Aus dem zuvor genannten Grund ist deshalb die Planstraße B mit einer Absperrvorrichtung zu versehen, die mit einem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 für Sonderfahrten der Feuerwehr usw. geöffnet werden kann und so für den regulären Kraftverkehr keine Durchfahrtmöglichkeit bietet.

Da die Erschließungslösung eine Anbindung der Planstraße A an die Schubertstraße nahe dem Einmündungsbereich Schubertstraße vorsieht, wurde lt. des Fachbeitrags Verkehr ein Umbau der Einmündung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

grafisch festgesetzt. Diese Maßnahme vergrößert den Abstand zwischen den beiden Einmündungen in die Schubertstraße und verbessert so die vorsorgende Verkehrssicherheit in diesem Bereich.

Im Einmündungsbereich Planstraße A/Schubertstraße ist aus o. g. Sicherheitsgründen ein Sichtdreieck gemäß EAE 85/95 festgesetzt, welches von jeder sichtbehindernden Anlage oder Bepflanzung größer/gleich 80 cm freizuhalten ist. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,5 m, da von diesen keine große Sichtbehinderung ausgeht und so ein Baumbestand in diesen Bereichen erhalten werden kann (vgl. TF Nr. 4.1).

Die Anbindung der Planstraße A an die Schubertstraße wird in Form einer Gehbahnüberfahrt gemäß EAE 85/95 mit durchgehendem Gehweg realisiert. Hierdurch wird eine optische Trennung der Erschließung des Wohnparks von der Schubertstraße erreicht.

Im Bereich der vorgesehenen Reihenhausbebauung wurden rückwärtige Wege festgelegt, um eine Erschließung der mittleren Reihenhäuser von der Gartenseite für z. B. Gartengeräte und sonstige Materialien zur Gartenpflege zu ermöglichen, die ohne dieser Festsetzung nur durch das Gebäude in den Garten gelangen könnten.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und sind aufgrund der Flächenaufteilung in elf WA-Baugebiete gegliedert. Die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden in den WA - Baugebieten nicht Bestandteil der Satzung (vgl. TF 1.1), weil der Flächenbedarf und das Störpotential dieser Nutzungen nicht mit dem Planungsziel und dessen Schutzwürdigkeit in Einklang zu bringen sind.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der §§ 16, 18 und 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) und die Geschossigkeit bestimmt. Alle der insgesamt 11 Baufelder wurden als maximal zweigeschossig festgelegt. Um ein aus städtebaulicher Sicht zu heterogenes und konfuses Gebäudeensemble mit zu unterschiedlichen Häuserformen und Dachausführungen zu vermeiden, wird die Kubatur der Gebäude über Firsthöhe, Traufhöhe gemäß § 18 BauNVO und Dachneigung (vgl. TF 10.1.1) sowie ergänzend über die überbaubaren Flächen in Verbindung mit Mindestgrundstücksgrößen bestimmt. Die Mindestgrundstücksgröße bei Einfamilienhäusern (vgl. TF 3.1) von 400 m² soll gerade im südlichen Bereich, in dem vorwiegend Einzelhäuser vorgesehen sind, zu einer aufgelockerten Struktur führen. Sie steht jedoch außerdem in einem Zusammenhang mit der Generalklausel des § 1a (1) BauGB „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, wonach von zu großen Grundstücken ebenfalls Abstand genommen werden soll.

Ferner soll durch die Festlegung der maximalen Sockelhöhe Gebäudeausführungen mit übermäßigen Kellergeschossen vermieden werden.

Das Höhenbezugsmaß ist die mittlere Höhe der angrenzenden zur Verkehrerschließung des jeweiligen Einzelgrundstücks dienenden Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt zum Baugrundstück. Durch die genaue Definition des Bezugsmaßes

wird der Spielraum zur Höhermittlung auf das nötige Minimum reduziert. Vergleichbar präzise Definitionen wurden zur Ermittlung des Traufpunktes getroffen um auch in diesem Fall Rechtsklarheit zu schaffen. (vgl. TF. 9.1)

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen nur um +/- 50 cm verändert werden, um eine Umgehung der Höhenfestlegungen bezüglich der Traufe, dem First und des Sockels entgegenzuwirken. So ist z. B. eine Abgrabung im Bereich des Kellergeschosses zur Schaffung eines Souterrains nicht zulässig.

5.4 Bauweise, überbaubare Flächen, Nebenanlagen, Garagen

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird eine Bebauung mit Hausgruppen im Baufenster WA 1, eine offene Bauweise in allen anderen Bereichen festgesetzt. Auf die Bestimmung von Hauptgebäude bzw. Firstrichtungen wird aufgrund des Vorhabenbezuges verzichtet.

Mindestgrenzabstände der offenen Bauweise korrespondieren mit denen in Abhängigkeit der Himmelsrichtung festgesetzten 3 - 10 m tiefen, nicht überbaubaren Vorgartenflächen, um die Verkehrsfläche der Wohnstraße visuell aufzuweiten. Nebenanlagen und Garagen i. S. §§ 12, 14 BauNVO dürfen außerhalb der Baufelder errichtet werden, müssen jedoch einen Mindestabstand von drei Metern von der Straßenbegrenzungslinie aus den o. g. Gründen der visuellen Aufweitung der Straßen einhalten. Ferner wurde in den textlichen Festsetzungen verankert, daß eine maximale Entfernung der Stellplätze von der Straßenbegrenzungslinie von 15 m eingehalten werden muß. Damit werden störende Carports und Garagen in Gartenzonen und unnötige Lärmbelästigungen durch lange Anfahrten in die hinteren Bereichen der Grundstücke verhindert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen die Umsetzung des Bauungskonzeptes und sind so festgesetzt, daß noch ein gewisser Spielraum für die Platzierung der Gebäude möglich bleibt, so daß der Vorhabenträger auf individuelle Nachfragen reagieren kann. In Bereichen, in denen sich geschützter Baumbestand befindet, wurden die Baugrenzen so gesetzt, daß dieser nicht beeinträchtigt wird.

5.5 Schallschutz

Aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung innerhalb des Plangebietes sind Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz diesbezüglich nicht erforderlich.

Jedoch entstehen starke Schallimmissionen von der im Osten verlaufenden stark befahrenen Birnbautsmühle, die bei Unterlassung von Schallschutzmaßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Wohnqualität führen würde.

Aus diesem Grund wurde im östlichen Bereich des Plangebietes für die Baufelder WA 5-7 und einem Teilbereich von WA 4 und von WA 11 (vgl. Teil A des VBP) die lt. Fachbeitrag Verkehr notwendigen Schalldämm-Maße nach DIN 18005 und DIN 4109 von 35 dB(A) für Außenbauteile für die zur Birnbautsmühle zugewandten Aufenthaltsräume in den textlichen Festsetzungen aufgenommen. (TF 7.1)

5.6 Grünordnerische Maßnahmen im Bebauungsgebiet

Mit der geplanten Bebauung des Plangebietes wird der gegenwärtig vorhandene Charakter der Fläche vollständig verändert.

Mit Bezug zum Grünordnungsplan ist das Ziel der grünordnerischen Maßnahmen:

- die Sicherung eines möglichst hohen Anteiles des vorhandenen Baumbestandes,
- eine sinnvolle Neuanlage von Baumpflanzungen im Plangebiet,
- die Sicherung eines hohen Durchgrünungsgrades im Plangebiet,
- die Erhaltung / Neuanlage prägender Strukturen des Straßenraumes der Schubertstraße durch Sicherung der Anlage und Pflege einer Maulbeerhecke.

Innerhalb des Plangebietes werden nach dem Grünordnungsplan (GOP) folgende Maßnahmen notwendig:

- intensive Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (auf privaten Gartenflächen und öffentlichen, verkehrsbegleitenden Flächen) nach Oberbodenauftrag auf den Flächen, wo gegenwärtig der Oberboden fehlt,

- Sicherung eines hohen Anteils an Baum-Neupflanzungen im Plangebiet, insbesondere im Bereich des neuen Straßenraumes,
- Neuanlage und Pflege einer straßenbegleitenden Maulbeerhecke an der Schubertstraße zur Erhaltung der gebietstypischen Hecken in diesem Straßenraum,
- Durchführung von Schutzmaßnahmen für die zu erhaltenden Bäume, wenn in deren Schutzbereich bauliche Maßnahmen notwendig werden.

Der vorhandene und zu erhaltende Baumbestand wird überwiegend den privaten Baugrundstücken zugeordnet und ist dort entsprechend zu sichern.

Mit der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde Frankfurt (Oder) werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gefordert.

Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder) ist eine Vereinbarung getroffen worden, in der die Ausgleichs- und Ersatzflächen außerhalb des Plangebietes festgelegt worden sind. Der Forderung der unteren Naturschutzbehörde wird dadurch nachgekommen und durch eine vertragliche Regelung gesichert. Die Einschätzung der Kompensationswirkung der Ausgleichs- und Ersatzfläche weicht in der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und den Darlegungen im Grünordnungsplan nicht voneinander ab.

5.7 Begründung zu den textlichen Festsetzungen der Grünordnungsplanung

Alle textlichen Festsetzungen dienen in Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen der Sicherung von Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die nach Erarbeitung der Eingriffsregelung gem. Abschnitt 3 BbgNatSchG zur Gewährleistung des Ausgleichs (gem. § 12 BbgNatSchG) oder des Ersatzes (gem. § 14 BbgNatSchG) notwendig sind. Nachfolgend sind die Begründungen zu den einzelnen textlichen Festsetzungen aufgeführt:

zu 8.1

Damit wird ein einheitliches Bild der zum Straßenraum orientierten Pflanzungen und ein schnelles Wirksamwerden der Bäume im Plangebiet gesichert.

Zu 8.2

Sicherung von zeichnerisch nicht darstellbaren Pflanzstellen zum Ausgleich für beeinträchtigte Vegetationsflächen und für die Milderung des Standortklimas durch Sicherung eines hohen Anteils aktiver Biomasse, Sicherung eines hohen Großgrünanteils im Plangebiet.

zu 8.3

Diese Festsetzung dient der Sicherung eines Durchgrünungsgrades im Straßenraum als Ausgleich für beeinträchtigte Vegetationsflächen und Schaffung von Grünstrukturen, die zeichnerisch auf dem Bebauungsplan nicht darstellbar sind; es erfolgt eine pauschale Benennung der unterschiedlichen Vegetationsarten, da zum Planungsstand keine genaue Zuordnung möglich ist.

zu 8.4

Mit der Festsetzung wird die Erhaltung eines typischen Gestaltungselementes im Straßenraum der Schubertstraße gesichert.

5.8 Gestalterische Festsetzungen

Wesentliches Ziel dieser GF gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BbgBO ist ein harmonisch einheitliches Quartier mit in sich angepaßter Gestaltung der Siedlung bei Beibehaltung genügend großer Spielräume, um eine bauliche Nutzung der Grundstücke nach individuellen Wünschen der Bauherren zuzulassen.

Die GF möchte in erster Linie eine in sich schlüssige Dachlandschaft schaffen, und einen „Wildwuchs“ im Interesse der Öffentlichkeit entgegenwirken.

Mit den Gestalterischen Festsetzungen (TF 10.1) werden die Dächer in Form, Neigung und Eindeckung bestimmt.

Die festgesetzten Formen lassen Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zu, die auch im Kontext, für eine abwechslungsreiche und doch in sich schlüssige Dachlandschaft sorgen.

Gleichschenklige Dächer entsprechen der Bautradition und vermitteln dem Betrachter eine gestalterische Ruhe.

Die Dachfarben beziehen sich auf naturrote Tonziegel ohne (teure und künstliche) Engobe oder Lasur, lassen aber auch aus Kostengründen imitierende Betondachsteine zu. Durch die Festlegung einer roten Dachlandschaft wird ein harmonischer Kontext mit den bereits bestehenden Siedlungsgebieten im unmittelbaren Umfeld und der westlich gelegenen Heimbebauung geschaffen.

Im Sinne des Umwelt- und Ressourcenschutzes sollen Solaranlagen und –kollektoren im Plangebiet zulässig sein, obwohl aus technischen Gründen die Anlagen nicht mit der roten Dacheindeckung korrespondieren. Um trotzdem eine städtebaulich vertretbare Dachlandschaft in der Siedlung zu erhalten, die nicht durch unförmige Dachaufbauten negativ beeinträchtigt wird, sagen die Gestalterischen Festsetzungen ferner aus, daß die Solaranlagen flach in die Dachfläche integriert werden müssen.

Die Festsetzungen im Bereich Fassaden (TF 10.2) beziehen sich ausschließlich auf Putzbauten. Dadurch soll eine starke Mischung verschiedener Oberflächen im Plangebiet verhindert werden, ohne die Anpassung an individuelle Bauherrenwünsche unzumutbar einzuschränken.

Nebengebäude und Carports können abweichend von TF 10.1.1 auch mit Flachdach versehen werden. Wird jedoch ein geneigtes Dach vorgesehen, soll der gleiche Farbton des Hauptgebäudedaches verwendet und so harmonisch in Zusammenhang gebracht werden. Um die Straßen seitlich nicht durch zahlreiche verschiedene Ausführungen an Einfriedungen zu prägen, werden in der TF 10.3.2 Zäune nur mit einer Hecken- und Strauchbepflanzung zur Straßenseite zugelassen, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Dabei soll eine Höhe von 1,2m nicht überschritten werden. Eine lebende Hecke ist zugleich Sichtschutz und bietet im Sommer Schatten und im Winter Lichtdurchlässigkeit. Dadurch werden die Straßenseiten mit seitlichem Grün versehen und die privaten Vorgärten erhalten den Charakter eines Privatbereiches.

Öffentlich einsehbare Anlagen für Müll- und Recyclingbehälter sind aus optischen Gründen baulich einzufassen und zu begrünen, damit das Erscheinungsbild der Siedlung nicht schwerwiegend negativ beeinträchtigt wird. (vgl. TF 10.3.3)

Die gestalterischen Festsetzungen sind in der Anlage 3 näher ausgeführt.

6 Hinweise ohne Normcharakter

- A Die notwendigen Flächenbefestigungen werden im Plangebiet minimiert angelegt und überwiegend wasserundurchlässig gestaltet.
- B Der im Zuge der Baumaßnahmen abzutragende Oberboden ist im Plangebiet wiederzuverwenden.
- C Baumaßnahmen im Schutzbereich der Bäume, die zur Erhaltung im Gebiet vorgesehen und entsprechend kartiert worden sind, sollen durch geeignete Maßnahmen im Kronen-, Stamm-, und Wurzelbereich vor Beeinträchtigungen geschützt werden.
- D Die Durchführung von zusätzlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dient der Sicherung der vollständigen Kompensation des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Die Sicherung der Durchführung dieser notwendigen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 1a BauGB. (vergleiche auch Absatz G)
- E Eine Kampfmittelbelastung ist in dem Plangebiet nicht bekannt. Für den Fall jedoch, daß Kampfmittel gefunden werden sollten, erfolgt der Hinweis, das Ordnungsamt der Stadt Frankfurt (Oder) zu informieren.
- F Laut Brandenburgischem Amt für Denkmalpflege und dem Archäologischen Landesmuseum wird die Angabe, daß im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Bodendenkmal „germanische Siedlung der römischen Kaiserzeit und slawische Siedlung“ sich befindet, der Schutz unter § 2 Abs.5 BbgDSchG vorgenommen und durch eine Fachfirma karteografisch gesichert. Die vorgesehenen Bodeneingriffe werden in Abstimmung und Genehmigung mit der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §15 Abs.1 bzw. 4 BbgDSchG vorgenommen.
- G Die Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (vergleiche Abs. D) außerhalb des Plangebietes ist auf einer Teilfläche der Flur 154 Flurstück 47 im Bereich des NSG „Oberes Klingetal“ vertraglich bestimmt worden. Es soll der Rückbau vorhandener Kleingartenbrachen erfolgen und die Vorbereitung der Fläche für eine naturnahe Entwicklung (Rodung nicht einheimischer Gehölze) auf einer Fläche von ca. 3350 m² gesichert und realisiert werden (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Siedlungsstruktur und Stadtentwicklung

Der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in die Siedlungsstruktur durch Umnutzung von Brachfläche in Wohnbaufläche ist gerade im Hinblick auf die Wohnungsmarktsituation vertretbar. Durch die zentrumsnahe Randlage des Plangebiets sind die Veränderungen des Landschaftsbildes ebenfalls nicht negativ zu bewerten. Der lt. Flächennutzungsplan durchgehende Grünstreifen im Süden der Siedlung wird vom geplanten Vorhaben nicht unterbrochen, bzw. beeinträchtigt.

7.2 Natur und Landschaft

Als wesentlichste bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen aus der Realisierung des Vorhabens sind zu erwarten:

- Versiegelung von Flächen durch die Erschließung des Plangebietes (Straßen- und Wegebau),
- Versiegelung und Teilversiegelung von Flächen durch Bebauung und Anlage von Wegen auf den Baugrundstücken,
- Beeinträchtigung von Laubgebüsch, Einzelbäumen und Baumgruppen durch die geplante Erschließung und Bebauung im Plangebiet.

Die Bodenfunktionen werden durch die vorhandenen Vorbelastungen (ehemalige Bebauung von Teilflächen und Nutzung als Lagerfläche, teilweise war keine Oberbodenschicht vorhanden) bezogen auf das gesamte Plangebiet nur relativ gering beeinträchtigt. Stärkere Beeinträchtigungen sind im Bereich der vorhandenen Baum- und Gehölzgruppen zu erwarten, teilweise erfolgt eine Aufwertung durch Oberbodenauftrag und dauerhafte Bepflanzung im Bereich von gärtnerisch genutzten Flächen der Baugrundstücke.

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes, insbesondere einer maximalen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet, werden in den Bereichen mit einer schlechten Versickerungsfähigkeit entsprechend technische Maßnahmen durchgeführt.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Bereiche in denen baugrundbedingt keine Versickerung möglich ist (vgl. Bodengutachten), wird nach Rückhaltung aus dem Plangebiet im öffentlichen Regenwasserkanal abgeführt und gebietsnah zeitverschoben der Vorflut zugeleitet. Die Rückhaltung durch einen Stauraumkanal ist aus Platzgründen einem Regenrückhaltebecken vorzuziehen, da die Lösung wirtschaftlich nicht vertretbar im Plangebiet zu realisieren ist.

Wesentliche Änderungen des Standortklimas sind nach Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten, da ein großer Teil des Baumbestandes erhalten bleiben kann. Weiterhin werden umfangreiche Neupflanzungen, insbesondere straßenbegleitend, vorgesehen, die ebenfalls ausgleichend auf das Standortklima wirken. Wichtige standortklimatische Funktionen für angrenzende Flächen werden nicht erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt oder verändert.

Ein Teil des vorhandenen Baumbestandes, insbesondere an der südlichen Plangebietsgrenze und wertvolle Einzelbäume bzw. kleinere Gruppen, können erhalten bleiben. Eine differenzierte Zusammenstellung der notwendigen Fällungen ist im Fachbeitrag Grünordnung enthalten.

Für die vorhandene Fauna, insbesondere die Avifauna, bleibt der Lebensraum weitgehend erhalten, da im Bereich des Plangebietes vorhandener Baumbestand gesichert werden kann und Gartenflächen (wie im Umfeld bereits vorhanden) neu entstehen. Geringe Verschiebungen im Artenspektrum und in der Individuenzahl sind zu erwarten, gegenwärtig jedoch nicht zu quantifizieren.

Aufgrund des Ausgangszustandes der Flächen sind für das Landschaftsbild und den Erholungswert keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Für diese Bereiche kann mit einer Aufwertung im Bereich des Plangebietes gerechnet werden.

8 Beteiligungen

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB eingegangenen Hinweise wurden bei der Umsetzung des B-Planes berücksichtigt und in der Vorhabenplanung mit einbezogen.

Das Plangebiet kann an die bestehenden Anlagen zur Strom- und Gasversorgung (Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH) sowie die der TELEKOM angeschlossen werden. Notwendige Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig. Auf der Parzelle 67/1 befinden sich eine Gasdruckregelstation

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers stellt die Frankfurter Wasser- und Abwasser Gesellschaft mbH sicher. Einer Umlegung der derzeit durch das Plangebiet verlaufende Schmutzwasserleitung in den zukünftigen Straßenraum der Planstraße B und der mit Leitungsrechten versehenen Fläche wird vom Entsorgungsunternehmen zugestimmt.

Lt. Schreiben der FWA GmbH im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist ein Anschluß an den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schubertstraße möglich.

Informationen bezüglich Kampfmittelbelastungen und vorhandenen Bodendenkmälern im Plangebiet wurden im Verfahren berücksichtigt und als Hinweise im VBP aufgenommen.

Von Seiten der Bürger gingen keine Bedenken und Anregungen zum Vorhaben bei der Stadt Frankfurt/O. ein.

Seitens des Rates der Stadt Frankfurt (Oder) erging der Entwurfsbeschluß für den vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. VBP-13-001.

Die Auslegung erfolgte nach § 3 BauGB, die Trägerbeteiligung nach § 4 BauGB.

9 Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Größe von 20.754 m², bzw. ca. 2,1 ha.

Davon entfallen auf:

WA ₁₋₁₀	16.222 m ²	
davon überbaubare Grundstücksflächen	6.722 m ²	
davon nicht überbaubare Grundstücksflächen *)	9.500 m ²	
*) ausgenommen Nebenanlagen und Garagen i. S. §§ 12,14 BauNVO		
Nettobaulandfläche	16.222 m²	78,16 %
Anbindung – Plangebiet an die Schubertstraße	1.085 m ²	
Planstraße A	2.110 m ²	
Planstraße B	268 m ²	
Mit Leitungsrechten belastete Fläche	395 m ²	
Erschließung	3.858 m²	18,59 %
Zweckbestimmung: Elektrizität/Trafostation	630 m ²	
Zweckbestimmung: Abfall	44 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgung	674 m²	3,25 %
Bruttobauland	19.669 m²	97,77 %
Plangebiet (ges. Geltungsbereich des VBP)	20.754 m²	100,00 %

Nutzungsdichten bezogen auf Bebauungsvorschlag

Anzahl der Baugrundstücke	43	
Anzahl der Wohneinheiten	43 WE	
Einwohner, gesamt *)	129 EW	
*) Einwohnerzahl unter Zugrundelegung eines Einwohnerkoeffizienten von 3 EW/WE		
Nettowohnungsdichte *)	77,72 WE/ha	
*) Wohnungen je ha bezogen auf das Nettobauland		
Bruttowohnungsdichte *)	21,86 WE/ha	
*) Wohnungen je ha bezogen auf das Bruttobauland		

10 Kostenschätzung

Die entstehenden Kosten für die Erschließung innerhalb des Plangebietes des VBP übernimmt der Vorhabenträger lt. Erschließungsvertrag. Ferner werden die anfallenden Aufwendungen für die Umgestaltung der Gabelung Amselstraße/ Schubertstraße vom Vorhabenträger aufgebracht. Bei jetzigem Planungsstand entstehen lediglich Unterhaltskosten nach Übergabe der inneren Erschließung des Plangebietes (Planstraße A+B) und bei einer Änderung der Beschilderung im Umfeld des Plangebietes lt. Varianten des Fachbeitrags Verkehr für die Stadt Frankfurt/ Oder.

In Hinblick auf den Grundstücksverkauf der Stadt an den Vorhabenträger sind die entstehenden Kosten im angemessenen Umfang zu betrachten.

11 Prüfung entsprechend dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001.

Entsprechend dem o.g. Gesetz wurde festgestellt, dass die unteren Schwellenwerte nach §3b und §3c sowie der Anlage 1 des o.g. Gesetzes nicht erreicht werden. Demnach wäre das Vorhaben nach Anlage 1 Liste „UVP – pflichtige Vorhaben“ Punkt 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen) einer allgemeinen Vorprüfung zu unterziehen, wenn seine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) zwischen 20.000 m² und 100.000m² liegt. Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 20.754 m², davon sind 6.722 m² überbaubare Grundstücksfläche.

Es besteht keine Vorprüfungspflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

12 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Durchführung und Umsetzung der gesamten Maßnahme wird durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Frankfurt (Oder) und dem Vorhabenträger L.T.G. Leitungs- und Tiefbaugesellschaft mbH, Seelow gemäß § 12 (1) BauGB einvernehmlich geregelt.

13 Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. I S. 137)
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- d) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- e) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510)
- f) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 1.06.1994 (GVBl. I S. 126, ber. S. 404)
- g) Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und die Bodendenkmale im Land Brandenburg (DenkmalschutzG) in der Fassung vom 22.07.1991 (GVBl. S. 311), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.1995 (GVBl. I S. 2, 82)
- h) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12.02.1990, im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Änderungsrichtlinie, der IVU – Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001.