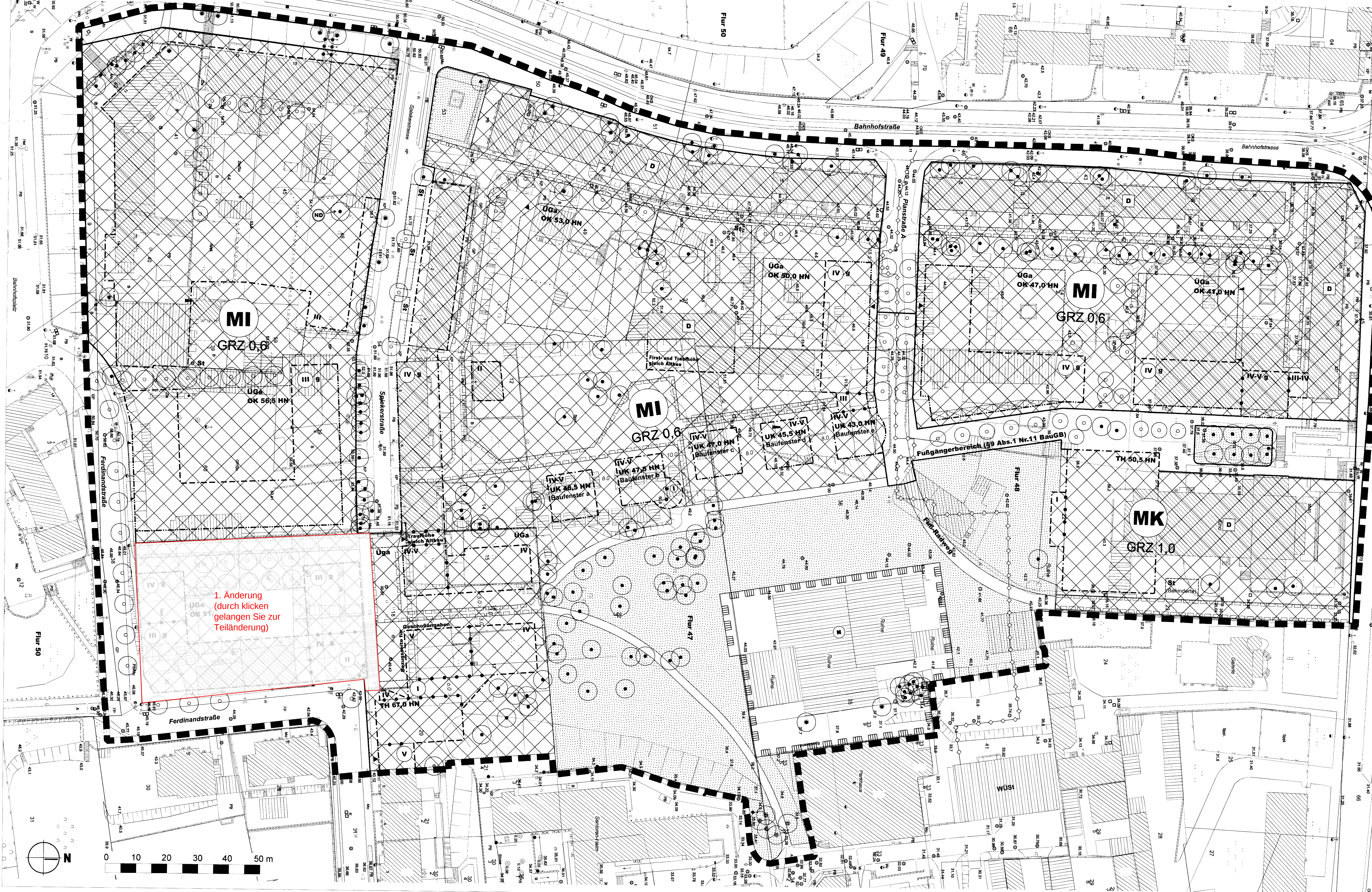


TEIL A: PLANZEICHNUNG, Maßstab 1 : 500



ZEICHNERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

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

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
V Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)
TH 67,0 m Traufhöhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
OK 53,0 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
UK 48,5 m Unterkante baulicher Anlagen

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

- g geschlossene Bauweise
- - - - - Baulinie (§ 23 BauNVO)
- - - - - Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 11 BauGB)
 überdeckte (dachbegrünte) Garage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6. sonstige Planzeichen

- Bereich innerhalb der jeweiligen Baugrenzen / Baulinien
 Arkaden
 Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Nr. 5 BauNVO)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Fernwärme - Primärtrasse
 Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Naturdenkmal
 einstweilig gesichertes Naturschutzgebiet "Fiedermäusequartier" (geändert lt. Auflage der höheren Verwaltungsbehörde vom 08.11.1999)
Frankfurt (Oder), den 26.04.00



Der Oberbürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, 6 und 7 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB)
Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO) und Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) unzulässig (§ 1 Abs. 5 Nr. 5 BauNVO).
Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 m Verkaufsfläche (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
In den Baugebieten A bis E westlich des Schutzgebietes Fiedermäusequartier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausnahme sind Gewerbebetriebe, die keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Fiedermäusequartiers verursachen, zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Auf den Grundstücken sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen unzulässig (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO).

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

Eine Überschreitung der GRZ bis zu höchstens 50% für die Errichtung von dachbegrünten Garagen mit ihren Zufahrten ist zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 BauGB, § 6 BbgBO)

Die Unterschreitung des Mindestabstandes von 8 m der Baulinien A bis E westlich des Schutzgebietes Fiedermäusequartier durch untergeordnete Vorbauten (§ 6 Abs. 6 Nr. 2 BbgBO) ist unzulässig. Die Unterschreitung der angegebenen Tiefenlage der Baulinien ist unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine Beeinträchtigung der Schutzzwecke des Fiedermäusequartiers (Brauerieken) zu erwarten ist. Dies gilt ebenso für Gründungsmaßnahmen, unterirdische Leitungsführungen und zeitbegrenzte Bauchführungsmaßnahmen (z.B. Wasserentkernungen).

4. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 6 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 4 BfNatSchG und § 7 Abs. 3 BfNatSchG)

1. Biotop- und Artenschutz
Der Anteil einheimischer Gehölze an der gesamten mit Gehölzen beplanten Fläche auf den öffentlichen Grünflächen im Umfeld des Fiedermäusequartiers soll mindestens 75 % betragen. Die in der Anlage zur Begründung enthaltenen Pflanzenlisten (A und B) sind bei der Bepflanzung der dort benannten Flächen verbindlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Bei Verlust von Brusthöhen der Turmkästen durch bauliche Maßnahmen sind die Brusthöhen in geeigneter Weise zu ersetzen. Je 2 umgebaute, sanierte bzw. neu geschaffene Wohnhöhen oder je 100 m² Büro-/Gewerbefläche ist eine Nisthöhle für Mauersegler am Gebäude anzubringen.
Je 10 Wohnungen bzw. Vergleichs-Wert bei Umbau, Sanierung oder Neubau mindestens ein Fiedermäusekasten auf dem Grundstück anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2. Erhaltung oder Verbesserung des örtlichen Klimas

Je 6 ebenen Kitz-Stellflächen ist ein Baum in eine Baumreihe von mindestens 6 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumreihen sind zu mulchen oder mit bodendeckenden Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Soweit nicht Bestand, ist je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche ein Baum oder Großstrauch zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3. Erhaltung oder Verbesserung der Grundwasserhaltung, Wasserrückhaltung und Renaturierung von Gewässern
Wege und Zufahrten außerhalb der Straßenbegrenzungslinien sind mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das im Baugebiet zwischen der Planstraße A und der Planstraße B anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken bzw. den an befestigten Flächen angrenzenden Vegetations- bzw. teilbefestigten Flächen vollständig zu versickern. Die Regenentwässerung der bestehenden Bauwerke und bestehenden befestigten Flächen und die straßenbegleitenden Neubebauungen an der Planstraße A und der Planstraße B sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Ferdinandstraße sind von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Für die Lückenschließung zwischen der Planstraße A und der Planstraße B (Nordseite) ist der Nachweis zu erbringen, dass keine Beeinträchtigung eventueller Schichtenwasserführungen in Richtung Brauerieken oder der gegebenenfalls vorhandenen Quelle eintritt. Andernfalls sind Ausgleichsmaßnahmen zur Neuanlage einer Quelle im näheren Umfeld der Bepflanzung und zur Sicherung der Ableitung einer adäquaten Schichtenwasserentlastung zum Fiedermäusequartier durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Erhaltung der für Brandenburg typischen Landschafts- und Ortsbilder
Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen muß mindestens 40 % betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Der Anteil nicht einheimischer und nicht standortgerechter Koniferen darf 20 % der gesamten mit Gehölzen beplanten Grundstücksflächen nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Grünflächen und Erholungsanlagen

Die nicht überbauten bzw. befestigten Flächen der bebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Die hierbei notwendigen Flächenbefestigungen sind zu mindern und überwiegend wasserundurchlässig zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Die nicht überbauten Teile von Teilanlagen sind zu begrünen, wobei der Anteil an Rasenflächen 50 % nicht überschreiten darf. Die restlichen zu begrünenden Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen, Stauden und Gräsern zu bepflanzen (Mächtigkeit des Oberbodensubstrates mindestens 40 cm). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die begrünbaren Bereiche im Straßenraum sind durch flache Gehölz- oder Staudenpflanzung, Rasenansatz zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Anlage oder Anpflanzung von Flurgehölzen, Hecken, Büschen, Schutzpflanzungen, Alleen, Baumgruppen oder Einzelbäumen
Die Pflanzqualität der im öffentlichen Straßenraum zeichnerisch festgesetzten neu zu pflanzenden Bäume muß mindestens 18-20 cm Stammumfang betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Auftrags der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.1999 zur Festlegung des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

2. Die für Raumordnung und Landesplanung nach § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 1 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

4. Die von der Planung berührten öffentlichen Baugebiete und die benachbarten Gemeinden sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.09.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 27.03.1999 bis zum 02.11.1999 während der öffentlichen Auslegung nach § 246 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

7. Die verwendete Planunterlagen sind gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes haben in der Zeit vom 27.03.1999 bis zum 02.11.1999 während der öffentlichen Auslegung nach § 246 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann vorgebracht werden können, am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht worden.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

12. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 27.03.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

13. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

15. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

16. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

17. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

18. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

19. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

20. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

21. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

22. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

23. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

24. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

25. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bepflanzungsarbeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 02.11.1999, 13.31. ortsüblich bekannt gemacht.
Frankfurt (Oder), den 02.11.99

ÜBERSICHTSPLAN

Maßstab 1 : 10.000



STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BAHNHOFBERG FRANKFURT (ODER)

BP-02-002

Stand: 17. Juni 1999

Bebauung Bahnhofsberg

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 35, Flur 36, Flur 47, Flur 48, Flur 50

Auftraggeber: Stadt Frankfurt (Oder)
Stadtverwaltung
Bischofstraße 11
15230 Frankfurt (Oder)

Planverfasser: Architekturbüro Töpfer
Dr. W. Töpfer
Bruno-Peters-Berg 12
15230 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 / 685 1019
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. U. Krauter
Frankfurter Straße 3
15236 Treplin
Tel.: 033602 / 58001

Anlage 4:

**BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP - 02 - 002
BAHNHOFBERG FRANKFURT (ODER)**

Inhalt

- 1. Verfahrensweise / Bestandteile der Entwurfsplanung**
- 2. Anlaß und Rahmenbedingungen der Planung**
- 3. Einordnung des Plangebietes**
 - 3.1** Lage in der Stadt
 - 3.2** Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.3** Historische Entwicklung des Stadtteils
- 4. Bestandssituation im Plangebiet**
 - 4.1** Grundstücksnutzungen und Eigentumsverhältnisse
 - 4.2** Stadtgestalt / Denkmalschutz
 - 4.3** Verkehrerschließung
 - 4.4** Stadttechnische Infrastruktur
 - 4.5** Topografie / Baugrund / Altlasten
- 5. Erläuterung des Planungskonzeptes**
 - 5.1** Städtebauliches Konzept
 - 5.2** Verkehrerschließung und Stellplätze
 - 5.3** Stadttechnische Erschließung
 - 5.4** Grün- und Freiflächen
- 6. Begründung für abweichende Festsetzungen gegenüber dem
Regelfall gemäß BauNVO und BbgBO**
 - 6.1** Art der baulichen Nutzung
 - 6.2** Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3** Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 7. Auswirkungen der Planung**

Anlage: Pflanzenlisten A und B

Anlage 4:

BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES BP - 02 - 002 BAHNHOFBERG FRANKFURT (ODER)

Stand: Juni 1999

1. Verfahrensweise / Bestandteile der Entwurfsplanung

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist §8 Abs.2 BauGB in Verbindung mit §1 Abs.3 BauGB; danach sind Bauleitpläne von der Gemeinde aufzustellen, sobald die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordern.

Für das ca. 8ha große Bebauungsplangebiet Bahnhofsbauwerk wurde am 28.02.1991 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) der Aufstellungsbeschluss (Beschluss - Nr. 91/09/139) gefasst.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß §1 Abs.4 in Verbindung mit §246a Abs.1 Nr.1 BauGB wurde am 23.10.95 gestellt.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Grünordnungsplan gemäß §7 BbgNatSchG vom 25.Juni 1992 in Verbindung mit dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zur Bauleitplanung und Landschaftsplanung vom 29. April 1997 erarbeitet.

Für die Festsetzung, Darstellung und Begründung der Inhalte des Bebauungsplanes gelten folgende Gesetze und Verordnungen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 BauGB Änderungsgesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitions- und Wohnbaugebietsgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 1.Juni 1994 in der ab 1. Januar 1998 geltenden Fassung (GVBl. I, S. 124)

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes bildet die Grundlage für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB und der Bürger gemäß §3 Abs.2 BauGB. Der parallel erarbeitete Grünordnungsplan wird in gleicher Weise in das Verfahren einbezogen.

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus folgenden Teilen:

- Zeichnerische Fassung des Bebauungsplanentwurfs im Maßstab 1:500 (Teil A: Planzeichnung und Zeichenerklärung)
- Textliche Festsetzungen (Teil B) zum Bebauungsplanentwurf

Die aus dem Grünordnungsplan abgeleiteten Festsetzungen wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

2. Anlaß und Rahmenbedingungen der Planung

Das Plangebiet stellt als bedeutsames Teilgebiet der Innenstadt von Frankfurt(O) die städtebauliche Verbindung zwischen Stadtzentrum bzw. historischer Altstadt und Bahnhof her. Gemäß der Bedeutung für die Stadt erfolgten in den 80er Jahren Planungen zur Aufwertung dieses Stadtteils, die jedoch nicht umgesetzt wurden.

Aufgrund von Kriegszerstörungen und Aufgabe von Nutzungen besteht ein vordringlicher städtebaulicher Neuordnungsbedarf. Dies ist besonders dringlich, da sich in den Kellern der zerstörten Ostquell - Brauerei ein überregional bedeutsames Fledermaus - Winterquartier entwickelt hat, das bereits 1989 nach den Gesetzen der DDR unter Naturschutz gestellt und durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung als Naturschutzgebiet "Fledermausquartier Brauereikeller Frankfurt(Oder)" (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frankfurt(Oder) Nr.16 vom 25.11.1998) einstweilig sichergestellt wurde.

Die Notwendigkeit der Erarbeitung eines Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes begründet sich im einzelnen aus

- der Notwendigkeit der Erschließung innerstädtischer Baulandreserven in exponierter Lage, der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes,
- der Erhaltung und Sicherung des unter Naturschutz stehenden Fledermausquartiers, sowie seiner Einbindung in die Struktur des Plangebietes und
- der Wahrung und Einbeziehung des wertvollen Großgrünbestandes, sowie der topographischen Situation in die städtebauliche Neuordnung.

Gegenüber den Erfordernissen des Erhalts und der Aufwertung der geschlossenen, zu großen Teilen unter Denkmalschutz stehenden Quartier - Randbebauung, erfordert die städtebauliche Neuordnung des Innenbereichs einen behutsamen Umgang mit den vorhandenen naturräumlichen Potentialen.

Der Flächennutzungsplan - Entwurf stellt das Plangebiet im wesentlichen Teil als Mischgebiet dar. In Bahnhofs- und Zentrumsnähe bieten sich Standorte für Gewerbe in Kombination mit Wohnen an, im Innern wird das zum Teil autofreie Wohnen dominieren. Hier kann einer der attraktivsten Wohnstandorte der Stadt entstehen, da Planungsabsichten der vergangenen Jahre, die querende Verkehrsführungen vorsahen, aufgegeben wurden.

Nur das Baugebiet "Lichtspieltheater" ist im FNP - Entwurf als Kerngebiet dargestellt.

Im räumlichen Geltungsbereich des Entwurfs der Gestaltungssatzung für die Innenstadt Frankfurt(O) vom April 1996 ist das Plangebiet enthalten.

Aus Sicht des Denkmalschutzes kommt dem Umfeld des geschützten Ensembles "Bahnhofstraße" (Einzeldenkmal) eine besondere Bedeutung zu, ebenso dem Einzeldenkmal "Lichtspieltheater".

Die Komplexität der Probleme bzw. der Bau- und Schutzmaßnahmen begründet die Notwendigkeit der Erstellung des vorliegenden Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes. Laufende Planungen für einzelne Baugebiete wurden im Rahmen der Bebauungsplanerarbeitung intensiv begleitet.

3. Einordnung des Plangebietes

3.1 Lage in der Stadt (s. Übersichtsplan)

Das Plangebiet - ein Teil der Gubener Vorstadt - liegt in der Innenstadt von Frankfurt(O). Es schließt nördlich an den Bahnhofsvorplatz an und stellt das Bindeglied zwischen Bahnhof und Stadtzentrum bzw. historischer Altstadt dar.

Diese exponierte Lage macht das Plangebiet so bedeutsam für die Entwicklung attraktiver Wegeführung zwischen Bahnhof / Busbahnhof und City in Ergänzung der derzeitigen Verbindungen über Bahnhof- und Ferdinandstraße.

Die Fußwegeentfernung des Plangebietes (Nordgrenze) zum Marktplatz beträgt ca. 400m und zur wichtigsten Einkaufstraße Frankfurts, der Karl-Marx-Straße, ca. 600m.

Im Norden grenzt der Lenépark an das Plangebiet, nach Osten führen Wege zum Anger mit Gertraudenkirche und zur Oder. So stellt auch der Grünbestand des Plangebietes ein Bindeglied im Grünsystem der Stadt dar.

3.2 Räumlicher Geltungsbereich (s. Planzeichnung)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Süden: Bahnhofsvorplatz, Ferdinandstraße
- im Westen: Bahnhofstraße
- im Norden: Heilbronner Straße
- im Osten: Grundstücke: Galerie, Wärmeübertragungsstation,
Parkhaus, Senioren - Heim, Wohnhaus Ferdinandstraße 5,
Ferdinandstraße

Das Plangebiet umfaßt folgende Flurstücke:

- Flur 35: 65 (teilweise)
- Flur 36: 66 (teilweise)
- Flur 47: 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22/1, 22/2, 22/3, 31 (teilweise), 32, 33, 34, 35,

36, 37, 38, 39/1, 39/3, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52 (teilweise), 53, 54, 59, 60

Flur 48: 1 (teilweise), 14/2, 22, 23, 33/5 (teilweise), 33/9 (teilweise), 33/11 (teilweise), 35, 36, 37/2, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49

Flur 50: 7 (teilweise), 8 (teilweise), 9 (teilweise), 14 (teilweise)

3.3 Historische Entwicklung des Stadtteils (s. Stadtplanausschnitt von 1930)

Der Bahnhofsberg hat sich als Teil der Gubener Vorstadt im südlichen Anschluß an die Altstadt entwickelt.

Der Bau der Bahnstrecke Berlin - Frankfurt(O) 1842 und des Bahnhofes (1846) führte zu einer Bebauung des Bahnhofsberges mit Wohn- und Gewerbebauten.

Der Neubau des Bahnhofes (1924) einschließlich Tieferlegen des Bahnhofsvorplatzes prägt das heutige Bild.

Die historisch gewachsene Baustruktur des Bahnhofsberges paßt sich an die Oderhanglage an. Der steile Hangabschnitt wurde nur von der Spiekerstraße (Westen) und Ferdinandstraße (Osten) aus kompakt bebaut, so daß eine stadtbildprägende Treppenanlage notwendig wurde. Eine Straßenverbindung entstand aufgrund der extremen Höhenunterschiede nicht.

Neben Wohnhäusern in weitestgehend geschlossener Blockrandbebauung wurden Gewerbebauten errichtet, so im Blockinnern die Aktienbrauerei "Ostquell" (heute Ruine, Fledermausquartier) und eine Musikalienfabrik.

Die Bebauung an der Bahnhofstraße und der Spiekerstraße wurde wie der größte Teil der Altstadt in den letzten Tagen des 2. Weltkrieges zerstört.

4. Bestandssituation im Plangebiet

4.1 Grundstücksnutzungen und Eigentumsverhältnisse

Die historische Situation des Plangebietes war geprägt durch eine weitestgehend geschlossene Bebauung auf Grundstücken, deren Tiefe die Anordnung von Seitenflügeln, Nebengebäuden (Gewerbe), Höfen und zum Teil Gärten zuließ.

Im Blockinnern dominierte die von der Heilbronner Straße (früher Fürstenwalder Straße) erschlossene Aktienbrauerei "Ostquell" neben dem parkartig gestalteten Grundstück der ehemals an der Gubener Straße liegenden Kommandantur.

Von den im Blockinnern liegenden Bauten blieben wesentliche Teile der Brauerei (Ruine) und die Musikalienfabrik (Bahnhofstraße 21, Baudenkmal) erhalten.

Die Gebäudenutzungen im Blockinnern wurden nach und nach aufgegeben, ohne daß Altlasten beseitigt wurden. Auf den Grundstücken entwickelte sich ein zum Teil bedeutsamer Baumbestand. Es entstanden Garagen unter zum Teil ungeordneten Bedingungen und einzelne Gärten, sowie ein Bunker im Nordwesten des Plangebietes.

Der gravierendste Eingriff in die Parzellierung erfolgte mit dem Wohnungsbau der Bahnhofstraße. Die Blockrandbebauung wurde grundstücksübergreifend geplant. Als funktionsfähige Teilgrundstücke verblieben oben genannte Musikalienfabrik (Flur 48, Flurstück 37/2) und die Kirche Spiekerstraße 4 (Flur 47, Flurstück 12).

Im Rahmen des Komplexen Wohnungsbaus entstand im Hofbereich der Heilbronner Straße /Ecke Bahnhofstraße eine Kaufhalle (Flur 48, Flurstück 48) sowie ein Bunker (Flur 48, Flurstück 14/2), dessen Eigentümer die Bundesrepublik Deutschland (BV) ist.

Das Grundstück der ehemaligen Kommandantur wurde zum Teil mit einem Seniorenheim (Gubener Straße) überbaut, im Blockinnern blieb es unbebaut (Flur 47, Flurstück 22/3). Dieses Flurstück ist Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (BV).

In den verlassenen Brauereikellern siedelten sich Fledermäuse an; es entstand ein bedeutsames, artenreiches Fledermaus - Winterquartier (Flur 48, Flurstück 36). Die private Brauereizufahrt wird für den öffentlichen Verkehr genutzt (Flur 48, Flurstück 23).

Zum Grundstück "Lichtspieltheater", das nicht mehr als Kino genutzt wird, laufen Kaufverhandlungen durch den Betreiber einer Großdiskothek.

Die Bebauung zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße (Nordseite) wurde im Krieg zerstört. Eine Neubebauung ist zur Zeit in Planung (Flur 47, Flurstücke 15-18 und 20).

Im Südteil des Plangebietes, begrenzt von der Spiekerstraße im Norden, der Bahnhofstraße im Westen, dem Bahnhofsvorplatz und der Ferdinandstraße im Süden sowie der Ferdinandstraße im Osten, entstand der Neubau der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer Frankfurt(O). Noch unbebaut sind die Flurstücke 39/3 und 60 der Flur 47 sowie die Grundstücke an der Ferdinandstraße, wo auf Flurstück Ferdinandstraße 10 (Flur 47, Flurstück 35) ein nicht mehr bewohntes Haus steht.

Sämtliche Straßen sind städtisches Eigentum; bzw. es läuft ein Zuordnungsverfahren (Planstraße A, Flur 48, Flurstück 49). Zu entscheiden ist eine Übernahme oben genannter Brauereizufahrt (Flur 48, Flurstück 23) durch die Stadt.

Zur Sicherung der Verbindung zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße (Treppenanlage) ist bei Veräußerung des Flurstückes 19 der Flur 47 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu sichern.

Gegenwärtig erfolgen Teilungsvermessungen der Grundstücke, die vom Komplexen Wohnungsbau betroffen sind, mit dem Ziel der Vermögenszuordnung an die Berechtigten, hier Wohnungswirtschaft GmbH und Stadt Frankfurt(O).

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind die derzeit noch vorliegenden vermögensrechtlichen Rückübertragungsansprüche auf einige Altgrundstücke zu berücksichtigen.

4.2 Stadtgestalt / Denkmalschutz

Das Plangebiet wird aufgrund nicht vorhandener Querungsmöglichkeiten nur von außen erlebt. Viele Frankfurter wissen nicht, wie es um die verlassene Brauerei inmitten ihrer Stadt aussieht. Ihr Wissen beschränkt sich auf Zeitungsmeldungen über das Fledermausquartier und deren Schützer.

Die wenigen Einblicke zeigen Verwahrlosung und Verwilderung, so daß eine Begehung schnell aufgegeben wird.

Aufgrund dieser Abgeschiedenheit, des Fledermausschutzes und schwieriger Baubedingungen ist an der Peripherie des Stadtzentrums ein Naturraum entstanden, der einerseits schützenswert ist, andererseits Gefährdungen (Vandalismus, Angst) birgt, die eine

standortgemäße Nutzung unmöglich machen. Wertvolles, weitgehend erschlossenes Bauland liegt brach.

Der Freiraum um die Brauereiruin wird insbesondere durch ein Wäldchen auf dem ehemaligen Kommandanturgrundstück und Hänge, die in Richtung Oder abfallen, geprägt (s.Grünordnungsplan).

Die Blockrandbebauung entlang der Plangrenzen wirkt städtisch geschlossen, aber differenziert.

So bilden gewerbliche Einzelhäuser, ergänzt durch den Neubau der Handwerkskammer, eine geschlossene Platzfront zum Bahnhofsvorplatz bzw. Straßenfront zur Bahnhofstraße. Nachteilig wirkt die hohe Böschung, die durch die Absenkung des Bahnhofsvorplatzes entstand. Dieser abweisende Eindruck des innerstädtischen Stadteinganges vom Bahnhof aus setzt sich in der Bahnhofstraße fort. Hier machen der dunkle Tunnel nach Altberesinchen, der extreme Hang zum Bahngelände und die zwar durchgestaltete, denkmalgeschützte, aber erlebnisarme Wohnbebauung Bahnhofstraße den Weg von oder zum Bahnhof unattraktiv. Eine gewerbliche Aufwertung der Bahnhofstraße ist gegenwärtig nicht vorgesehen, dafür aber die umfassende Sanierung.

Die Unterschutzstellung des Einzeldenkmals Bahnhofstraße, 1951-54 nach Entwurf eines Kollektives unter Leitung von Prof. Henselmann gebaut, wurde um den Block Heilbronner Straße 11-14, der Vorgärten und Hofbereiche sowie des Platzes an der Bahnhof- Spiekerstraße erweitert.

Zwischen dem Gebäude Heilbronner Str. 11-14 und dem denkmalgeschützten "Lichtspieltheater" ermöglicht eine in Teilen gestaltungsbedürftige Fußgängerbrücke das sichere Queren der Heilbronner Straße.

Das Lichtspieltheater hatte für das kulturelle Leben in der Stadt und das Stadtbild gleichermaßen historische Bedeutung. Eine Aufgabe der Saalfunktion und ein weiterer Leerstand unmittelbar an den ÖPNV - Haltestellen, gegenüber dem Lennépark, in Nachbarschaft zur Galerie-Villa, hätten für Frankfurt fatale Folgen. Eine weitere Nutzung als kulturelle Einrichtung bzw. Vergnügungsstätte ist vorgesehen.

Die einzige öffentliche Querung des Plangebietes über die überbaute Treppenanlage (stadtbildprägend, nicht denkmalgeschützt) zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße ist durch Verfall unbegehrbar. Die straßenbegleitende bauliche Verbindung beider Straßen wurde im Krieg zerstört. Im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung der angrenzenden Grundstücke ist die Treppe zu rekonstruieren.

Die beiden Wohnblöcke in der Spiekerstraße runden das Ensemble Bahnhofstraße ab (Platzfassung), stehen jedoch nicht unter Denkmalschutz. Für die denkmalgeschützte ehemalige Musikalienfabrik (Bahnhofstraße 21) liegt eine Planung zum Umbau als Wohnhaus vor.

Bahnhofsberg, Spiekerstraße und Ferdinandstraße stellen zukünftig Alternativwege zur Bahnhofstraße dar und damit rückt die geplante wegbegleitende Neubebauung im Quartierinnern ins Blickfeld, wird stadtbildprägend.

Aufgrund der vorhandenen Baudenkmale im B-Plangebiet und in dessen unmittelbarer Umgebung unterliegen Neu- und Umbaumaßnahmen den Bestimmungen des DSchG und der Abstimmungspflicht mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Denkmalpflegerische Erlaubnis). Dies betrifft auch den Umgebungsschutz der Einzeldenkmale.

Im B-Plangebiet befinden sich nach Aussage des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Alle Veränderungen, Maßnahmen und Teilerstörungen an den Bodendenkmalen (§ 15 Abs.1 BbgDSchG) sind dokumentationspflichtig. Die Termine der Erdarbeiten sind 2 Wochen vor Baubeginn der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt(O) mitzuteilen. Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt, sind diese unverzüglich dem Landesmuseum mitzuteilen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen und mindestens 5 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Funde sind ablieferungs pflichtig.

4.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird dreiseitig durch folgende Straßen begrenzt:

- im Norden: Heilbronner Straße, Hauptsammelstraße mit Straßenbahn- und Busverkehr, Haltestellen in Höhe Plangebiet, Fußgängerquerung über Fußgängerbrücke
- im Westen: Bahnhofstraße, Sammelstraße mit Straßenbahn- und Busverkehr, Straßenbahnhaltestelle zwischen Einmündung Spiekerstraße und Bahnhofsvorplatz
- im Süden:
(Westabschnitt) Bahnhofsvorplatz mit Bahnhof, Busbahnhof und Parkflächen
- im Süden:
(Ostabschnitt) Ferdinandstraße, Straßenverbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Gubener Straße (zum Teil Richtungsverkehr in Richtung Bahnhof)
- im Osten:
(Südabschnitt) Ferdinandstraße, siehe oben

Die innere Verkehrserschließung erfolgt von der Bahnhofstraße aus über die Spiekerstraße (Sackgasse) und die nur im Einmündungsbereich ausgebaute Planstraße A (verlängerte Briesener Straße).

Parallel zur Bahnhofstraße sind die Wohnblöcke dieser Straße über einen sanierungsbedürftigen Weg auf der Hofseite zusätzlich erschlossen, ebenso die Wohnblöcke Spiekerstraße. Der Hofverkehr kann über eine Ausfahrt südlich des Knotens Bahnhofstraße / Heilbronner Straße in die Bahnhofstraße abfließen, ebenso der Wirtschaftsverkehr der Kaufhalle.

Östlich des "Lichtspieltheaters" besteht auf Privatland von der Heilbronner Straße aus eine Zufahrt in das Plangebiet.

Innerhalb des Plangebietes wird auf nichtausgebauten bzw. begrünten Flächen verkehrswidrig gefahren und wild geparkt. Garagen entstanden, wo sich Möglichkeiten ergaben.

Radverkehr ist innerhalb des Plangebietes nur auf den wenigen ausgebauten Wohnwegen möglich, Fußgängerverkehr ebenso.

Notwendige Blockquerungen sind nicht vorhanden; bzw. es werden unsichere Trampelpfade benutzt. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Durch Bahn, Straßenbahn und Bus ist das Plangebiet optimal erschlossen. Zur Stärkung dieser Verkehrsmittel sollte das brachliegende Nutzerpotential aktiviert werden. Dies gilt ebenso für den umweltgerechten und gesunden Fußgängerverkehr.

4.4 Stadttechnische Infrastruktur

Der Gebäudebestand des Plangebietes ist mit folgenden Medien erschlossen:

- Trinkwasser
- Schmutzwasser (Mischsystem, nur Lichtspieltheater Trennsystem)
- Regenwasser (Mischsystem, nur Lichtspieltheater Trennsystem)
- Gas
- Elektrizität
- Fernwärme (nur Lichtspieltheater und Kaufhalle)
- Fernmeldeanlagen
- Rundfunk / Fernsehen

Der Leitungsbestand ist mit Ausnahme der Fernwärmeprimärleitung, die das Plangebiet von der nordöstlich der Brauereiruine liegenden Wärmeübertragungsstation (WÜST) aus in westlicher Richtung bis zur Einmündung Planstraße A durchquert, nicht in der Planzeichnung dargestellt, da umfassende Neuordnungen notwendig werden bzw. Anbindepunkte außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen. Ein gesonderter Erschließungsplan ist zu empfehlen.

Das Mischsystem Schmutz- / Regenwasser in der Bahnhofstraße bleibt erhalten und wird zu Neuanschlüssen genutzt. Dagegen soll in der Ferdinandstraße eine Entflechtung erfolgen.

Eine Erweiterung des Gasnetzes ist nicht vorgesehen, da für die Neubauten eine Fernwärmeversorgung vorgesehen ist.

Von oben genannter Fernwärmeprimärleitung wurde eine Leitung entlang der Hofseite der Wohnhäuser Bahnhofstraße auf den Grundstücken der Wohnungswirtschaft GmbH unterirdisch verlegt, die dem Anschluß der Berufsbildungsstätte der Handwerkskammer dient.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung in Frankfurt(O), mit Beschluß Nr. 93/35/913 am 24. Juni 1993 beschlossen. Danach bestehen nach §5 Anschlußzwang und nach §6 Benutzerzwang.

4.5 Topografie / Baugrund / Altlasten

Das Plangebiet Bahnhofsberg ist regionalgeologisch dem östlichen Randbereich der Lebuser Hochfläche zuzuordnen. Das Gelände fällt von ca. 54 HN im Südwesten auf ca. 33 HN im Nordosten und Osten. Somit beträgt der Höhenunterschied 21m auf 400m bzw. 300m.

Die steilsten Hangsituationen befinden sich südlich und westlich der ehemaligen Brauerei. Durch Baumaßnahmen, wie das Seniorenheim wurde der Böschungswinkel weiter erhöht. Die Treppenanlage zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße überwindet ca. 8m Höhenunterschied.

Die Schichtenwassersituation, die für das Fledermausquartier existentiell ist, wird im Grünordnungsplan behandelt. Für eine Bebauung der Baufenster a bis e leiten sich zwingende Vorgaben zur Erhaltung der Wasserzuführung zum Brauereikeller ab, was für Teilgebiete unterirdische Baumaßnahmen ausschließt und Konsequenzen für Drainagen hat. Gemäß Gutachten zur Grundwassersituation für das Gebiet Bahnhofsberg Frankfurt(O) vom Februar 1997 versickert ein Großteil des Regenwassers und fließt als Schichtenwasser in Richtung Brauereikeller. Diese Situation ist weitestgehend zu erhalten.

Das unmittelbare Umfeld im Süden und Westen der Brauereikeller (ca. 40m) ist wegen des auf der Bändertonschicht ablaufenden Schichtenwassers, das neben dem von oben eindringenden Niederschlagswasser die notwendige hohe Luftfeuchtigkeit in den Kellerräumen verursacht, und der oberirdischen Fledermausaktivitäten von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für das Plangebiet liegen Baugrunduntersuchungen aus den Jahren 1986/87 vor, Altaufschlüsse von Bohrungen reichen bis 1953 zurück.

Eine Bebauung der Hanglage westlich des Brauereikellers und der Lückenschluß Spiekerstraße - Ferdinandstraße ist aufwendig und wird durch Naturschutzauflagen erschwert.

Der im Hofbereich nördlich der Planstraße A befindliche Bunker ist nicht sinnvoll in eine Bebauung einzubeziehen, muß somit vor einer Neubebauung abgerissen werden.

1993 wurde der Boden des Geländes "Bahnhofsberg" aufgrund einer zuvor erfolgten Ersterkundung zur Gefährdungsabschätzung (IGU Ingenieurgesellschaft Umweltplanung mbH, Juli 1993), auf mögliche Verunreinigungen untersucht (IGU, September 1993). In der Gefährdungsabschätzung wurden die angetroffenen Gehalte an PAK (bzgl. einer RKS) und Arsen, Blei und Quecksilber (bzw. zwei RKS) als auffällige Belastungen herausgestellt. Die betroffenen Stellen liegen östlich eines verfallenen Werkstattgebäudes. Da an den mit Quecksilber verunreinigten Stellen Schichtenwasser angetroffen wurde, wird die Durchführung von Eluatuntersuchungen empfohlen.

Neben den beschriebenen Altlasten weist das Plangebiet eine Vielzahl von ober- und unterirdischen Resten ursprünglicher Bebauungen auf, sowie alter Leitungen, abrißreifer Garagen und überwachsenen Müll.

Die notwendige Altlastenbeseitigung insgesamt ist Voraussetzung und einer der Gründe für die Neubebauung.

Der Staatliche Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg geht davon aus, daß das B-Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist. Für die konkreten Bauvorhaben sind entsprechende Einzelanträge auf Munitionsfreigabe zu stellen.

5. Erläuterungen des Planungskonzeptes

5.1 Städtebauliches Konzept (s. Städtebaulicher Strukturplan)

Die historisch gewachsene Grundstruktur der Straßenführungen und straßenbegleitenden Bebauungen bildet den städtebaulichen Rahmen der geplanten Raumstruktur.

Für den Randbereich des Plangebietes bedeutet dies eine Blockrandbebauung entlang der Ferdinandstraße in Anlehnung an die historische Bebauung, jedoch geschlossen und vereinheitlicht.

Das Innere des Plangebietes gliedert sich in Bezugnahme auf das Ensemble Bahnhofstraße in folgende 3 Teilgebiete:

- Südliches Teilgebiet: begrenzt durch Bahnhofstraße, Spiekerstraße, Ferdinandstraße und Bahnhofsvorplatz; es umfaßt die Baufelder 1, 2 und 3
- Mittleres Teilgebiet: begrenzt durch Bahnhofstraße, Planstraße A, Parkhaus östlich der Brauereiruine, Seniorenheim, Brandgiebel Ferdinandstraße, Spiekerstraße einschließlich Treppenanlage; es umfaßt die Baufelder 4, 5 und den wesentlichen Teil des Baufeldes 8
- nördliches Teilgebiet: begrenzt durch Bahnhofstraße, Heilbronner Straße, Zufahrt zur ehemaligen Brauerei und Planstraße A (verlängerte Briesener Straße); es umfaßt die Baufelder 6 und 7 und den nördlichen Teil des Baufeldes 8

Die Baufelder 1-6 sowie 8 sind im FNP - Entwurf als Mischgebiete dargestellt, das Baufeld 7 "Lichtspieltheater" als Kerngebiet.

Südliches Teilgebiet

Im südlichen Teilgebiet sind im Gegensatz zur historischen Situation, in der die Baufelder 1-3 einen nicht durchquerbaren Gesamtblock bildeten, 3 Baublöcke mit 2 Querwegen bzw. Grünachsen zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße geplant.

Das Baufeld 1, das durch die Bildungsstätte der Handwerkskammer voll ausgebaut wurde, kann mit Baufeld 2, das die Flurstücke 39/3 und 60 der Flur 47 umfaßt, eine funktionale Einheit bilden, da zwischen beiden kein öffentliches Wegerecht vorgesehen ist, jedoch auch unabhängig bebaut werden.

Die vorgesehene geschlossene Bauweise, U-förmig um einen Innenhof, der mit Tiefgarage unterbaut werden kann, sichert ein großes, der Bahnhofsnähe angepaßtes Bauvolumen.

Dementsprechend ist eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch textliche Festsetzung gesichert. Die vorgegebene Geschossigkeit ergibt sich aus dem Einfügungsgebot bzw. aus der Sicherung der Besonnung für die sich nördlich anschließenden Wohnhäuser.

Das Baufeld 2 stellt aufgrund seiner optimalen Abmessungen und Höhenlage einen Ergänzungsstandort für das geplante Parkhaus Bahnhofsvorplatz dar.

Notwendige Einfahrten in die Baufelder 2 und 3 sind grundsätzlich von der Ferdinandstraße aus vorgesehen, um die Spiekerstraße nicht zu belasten. Das Gefälle der Ferdinandstraße kann für Garagengeschosse günstig ausgenutzt werden.

Die Passage zwischen den Baufeldern 2 und 3 ist ein wichtiges Teilstück der neuen Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum. Als Minimum ist ein 5m breiter Streifen mit Wege- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit mit Begleitgrün zu sichern. Wünschenswert wäre eine mit Läden ausgebaute Passage, auch teilweise glasüberdacht.

Die Passage, die von der Ferdinandstraße (ca. 49,0 HN) bis zur Spiekerstraße (ca. 51,0 - 51,5 HN) einen Höhenunterschied von 2,0 - 2,5m auf 80m (entspricht ca. 3% Steigung) zu überwinden hat, ist behindertengerecht zu bauen.

Das Baufeld 3 stellt eine nach Osten abfallende Hanglage dar mit Anschlußhöhen zwischen ca. 51,5 HN im Nordwesten und 42,5 HN im Nordosten. An diese unterschiedlichen Höhen ist die Bebauung anzugleichen. Die Hanglage ermöglicht die optimale Einordnung von Garagengeschossen mit Einfahrten von der Ferdinandstraße (Ostseite) aus. Die gestaffelten Geschoanzahlen betonen das West - Ostgeflle.

Zur Sicherung der Durchflugschneise für Fledermäuse (Naturschutz - Forderung) ist zum Baufeld 4 oberhalb der Treppenanlage ein Gebäudeabstand von 8m einzuhalten.

Die U-förmige, geschlossene Blockrandbebauung des Baufeldes 3 sichert neben dem gewünschten Stadtbild eine maximale Ausnutzung des Baulandes. Zum Ausgleich der durch textliche Festsetzung zulässigen Überschreitung der GRZ ist die blockinnere Dachfläche zu begrünen, ebenso Passage und Ferdinandstraße.

Zur Betonung der Eingangssituation in die Passage setzen sich die Eckbauten gegenüber der Dreigeschossigkeit des Baufeldes 2 um ein Geschoß ab.

Mittleres Teilgebiet

Dieses Teilgebiet gliedert sich in drei sehr unterschiedliche Baufelder, resultierend aus differenzierten Standortbedingungen und spezieller städtebaulich - räumlicher Zielstellung. Die Auflagen des Naturschutzes zur Sicherung des Fledermaus - Winterquartiers in den Brauereikellern haben für die Baustruktur höchste Priorität.

Das Baufeld 4 umfaßt die Grundstücke zwischen Spiekerstraße und Ferdinandstraße (Nordseite), deren Bebauung im Krieg zerstört wurde. Die Zielstellung besteht im Wiederaufbau einer straßenbegleitenden Lückenschließung im Anschluß an die bestehenden Brandgiebel.

Im Gegensatz zur früher vollständig geschlossenen Bebauung sieht die Planung eine mindestens 10m breite Öffnung vor, durch die der Hauptfuweg zum Stadtzentrum verläuft. Dieser Fußweg spaltet sich nördlich der Lückenschließung in einen nach Norden zur Heilbronner Straße führenden Weg und in einen nach Nordosten zur Gubener Straße führenden Weg auf. Damit werden die neben Bahnhofstraße und Ferdinandstraße wichtigsten Wegeverbindungen zwischen Bahnhof und Stadtzentrum hergestellt. Der Vorzug dieser beiden Wege besteht in der Zuordnung zu einer ruhigen Parkanlage im Gegensatz zu den ansonsten straßenbegleitenden, durch Verkehr belasteten Fußwegen.

Die genannte Öffnung ist eine willkommene Durchflugschneise für Fledermäuse, die ihr Winterquartier hauptsächlich von Südosten (Odertal) anfliegen. Eine zusätzliche Schneise von mindestens 6m ab 1.Obergeschoß ist innerhalb des östlichen Baukomplexes zum Durchflug freizuhalten.

Als Ausgleich für die geforderten Schneisen werden Seitenflügel geplant, die gleichzeitig eine gestaffelte Torsituation nach Norden bilden.

Das östliche Ende der Spiekerstraße ist Privatland (Flur 47, Flurstück 18), nur die Treppe stellt eine öffentliche Verbindung zur Ferdinandstraße her. Diese Besonderheit macht es notwendig weitere Wegerechte festzusetzen.

Die baulichen Anschlüsse der Lückenschließung an den Gebäudebestand sind durch Baulinien, Aufnahme der Traufhöhe bzw. Geschoßanzahl festgesetzt, um ein geschlossenes Stadtbild analog der historischen Situation zu erreichen.

Die Lückenschließung, insbesondere aber der Bau der Seitenflügel und der Tiefgarage, ist aufgrund der Hanglage und hydrologischen Verhältnisse nicht unproblematisch. Insbesondere

die Festsetzungen zum Schutz des Fledermausquartiers und der Quelle bestimmen Bauwerk und Baudurchführung. Die Freiaufstellung der Pkw im begrünten Blockinnenraum wäre aber keine Alternative zur Tiefgarage.

Das Baufeld 5 ist in der Bebaubarkeit des Osthanges nicht weniger problematisch. Wird auf eine Bebauung verzichtet, so verbleibt die Verwahrlosung einschließlich Altlasten und Ruinen; eine öffentliche Wegeverbindung und Begrünung ist nicht finanzierbar, die Sicherheit der Freianlagen und des Fledermausquartiers ist weiterhin nicht gewährleistet.

Aus diesen Gründen ist unter Nutzung der für das Wohnen günstigen Standortsituation entlang des nach Osten abfallenden Hanges wegbegleitend eine gestaffelte Wohngruppe geplant. Diese aus 5 Häusern bestehende Hausgruppe (Baufenster a bis e), im Mindestabstand von 40m zu den Fledermauskellern, grenzt den öffentlichen Freiraum um die ehemalige Brauerei vom westlich auf einem Plateau liegenden Wohnhof ab, ohne ihn abzuriegeln (8m - Mindestabstand der Häuser untereinander zum Fledermausdurchflug).

Der Bau im Hangbereich ist kompliziert, insbesondere infolge der Festsetzungen zur Erhaltung der Schichtenwasserführung. Hier ist zu sichern, daß die für die Fledermäuse überlebenswichtige hohe Luftfeuchtigkeit im Brauereikeller erhalten bleibt. Dies erfordert gemäß Gutachten zur Schichtenwassersituation vom Februar 1997 den Verzicht auf Keller und unterirdische Leitungsführungen in einem ausgewiesenen 50m-Bereich westlich und südlich der ehemaligen Brauerei, sowie eine Drainage - und Niederschlagswasserableitung zum Fledermausquartier.

Für das Fledermaus - Schutzgebiet und die Bewohner der Spiekerstraße bzw. Bahnhofstraße ist es gleichermaßen wichtig, daß durch zusätzliche Bebauungen im Blockinnern keine unzumutbaren Störpotentiale entstehen. Aus diesem Grund ist die sensible Zone dem autofreien Wohnen vorbehalten. Der Bewohner braucht auf ein Auto nicht zu verzichten, er kann es in Garagengeschoßen der Planstraße A parken. Offene Stellplätze innerhalb des Baufeldes 5 werden bis auf Grundstück Bahnhofstraße 21 nicht zugelassen, so daß ein optimales innerstädtisches Wohnen möglich wird.

Für den steigenden Stellplatzbedarf der vorhandenen Wohnblöcke Bahnhofstraße und Spiekerstraße ist im Wohnhof ein Baufeld für eine dachbegrünte Tiefgarage mit Einfahrt von der Spiekerstraße aus vorgesehen. Eine Freiaufstellung der Kfz im Hof, wie sie immer mehr praktiziert wird, wird durch ein neues Stellplatzangebot in der Spiekerstraße (Lärmseite) ersetzt.

Entlang der Planstraße A ist beidseitig eine geschlossene Bebauung als Blockrandbebauung vorgesehen. Der 7m - Geländesprung zwischen Straße und Wohnhof auf der Südseite bietet sich für die Anlage von Tiefgaragengeschoßen an. Hier muß der Stellplatzbedarf für den gesamten Neubau des Baufeldes 5 abgedeckt werden, möglichst auch des zu sanierenden Hauses Bahnhofstrasse 21 (ehemalige Musikalienfabrik). Ein hofseitiger Garagenausgang sichert kurze Wege zu den Wohnhäusern.

Die ehemalige Musikalienfabrik soll zum Wohnhaus umgebaut werden. An den Brandgiebel auf der Ostseite sollte ein profilgleicher Anbau erfolgen.

Das dem mittleren Teil des Plangebietes zugeordnete Baufeld 8 umfaßt das zu sichernde Schutzgebiet Fledermausquartier (Brauereikeller und unmittelbares Umfeld) sowie die umgebende Parkanlage als Pufferzone (Fledermaus - Sommeraktivitäten).

Nicht Planungsgegenstand ist die Brauereiruin selbst. Die Sicherung der Keller sowie die Entscheidung über Erhalt oder Abriß oberirdischer Bauteile und die davon abzuleitenden Baumaßnahmen sind durch Gutachten zu klären.

Die das Umfeld betreffenden Aussagen sind Bestandteil des Grünordnungsplanes, einschließlich Bezugnahme auf die im Rahmen der B - Plan - Bearbeitung erfolgten Fachgutachten.

Nördliches Teilgebiet

Dieser Bereich des Plangebietes, bestehend aus dem Mischgebiet im Einmündungsbereich Bahnhofstraße / Heilbronner Straße und dem Kerngebiet "Lichtspieltheater" mit südlich anschließenden Freiflächen, ist Teil des Frankfurter Stadtzentrums.

Sein besonderer Vorzug besteht in der unmittelbaren Nachbarschaft der Straßenbahn- und Bushaltestellen. Er liegt im Einzugsbereich bestehender und geplanter öffentlicher Parkplätze und -häuser.

Im Baufeld 6 ist zur Abgrenzung eines begrünten Wohnhofes (Sicherung von Wohnumfeld) eine weitgehend geschlossene Blockrandbebauung, die Wohn- und Gewerbefunktionen übernehmen kann, vorgesehen. Aufgrund der Höhenunterschiede von 6,50m (nach Norden abfallendes Gelände) wird der Block in 2 Teilfelder mit höhenmäßig gestaffelten baulichen Anlagen gegliedert.

Unterbaute Hofflächen sind zu begrünen; eine Überschreitung der GFZ ist aufgrund der besonderen Standortbedingungen gemäß Festsetzung zulässig.

Die zukünftige Blockrandbebauung begleitet einen Fußgängerbereich, der als Spange über die Planstraße A die Heilbronner Straße mit der Bahnhofstraße verbindet. Hier sind Gewerbeeinlagerungen in der Ergeschoßzone gewünscht.

Zur Sicherung städtischer Gestaltqualität wird eine detaillierte Bauform mit Höhenstaffelung und Arkadenanordnung festgesetzt. Der Anschluß an das Einzeldenkmal Heilbronner Straße 11-14 ist rücksichtsvoll mittels eines Verbindungsgliedes vorzunehmen.

Der Fußgängerbereich und die Hofmitte sind gemäß den Festsetzungen mittels Baumpflanzungen in Ergänzung des Gehölzbestandes zu begrünen; die Garagen erhalten Gründächer.

Das Plateau vor dem Wohnblock Heilbronner Straße ist in Bezugnahme auf die Gewerbenutzungen anteilsweise zu begrünen.

Das Baufeld 7 beschränkt sich als Kerngebiet auf das denkmalgeschützte "Lichtspieltheater" einschließlich einer rückwärtigen Zusatzfläche, die einen kompakten Anbau zur langfristigen Sicherung und Erweiterung der Saalfunktion ermöglicht.

Eine Einbeziehung (bzw. Bezugnahme) der sich südlich anschließenden Parkanlage in das Nutzungskonzept des Gebäudes ist denkbar und wünschenswert. Nutzungen des Freiraumes sind mit den Umweltbehörden abzustimmen, auch wenn sich die Fledermausaktivitäten nicht in dieser Zone konzentrieren (z.B. Lärm- und Erschütterungsschutz). Pkw - Stellplätze und Verkehrsflächen (z.B. zur Warenanlieferung) können auf der Südseite außerhalb des Baufensters aus Schutzgründen nicht zugelassen werden.

5.2 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet ist über tangierende Straßen von außen erschlossen. Es sind keine Querstraßen vorgesehen, so daß ein autoverkehrsreicher Innenraum um das Schutzgebiet Fledermausquartier entsteht.

Außer dem Straßenstich Spiekerstraße (Grunderneuerung notwendig, da z.Z. ohne Tragschichten ausgebaut) ist eine kurze Stichstraße in Höhe Briesener Straße von der Bahnhofstraße ausgehend geplant (Planstraße A). Kurzschlüsse sind nicht vorgesehen, Wegeverbindungen und Fußgängerbereiche können jedoch Notverkehr (Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge) aufnehmen.

Das Wegenetz ist so aufgebaut und durch Geh- und Fahrrechte zu sichern, daß alle Grundstücke für Bewohner und Wirtschaftsverkehr (z.B. Müllfahrzeuge) erreichbar sind.

Nicht verzichtet werden kann auf die Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich der Bahnhofstraße in die Heilbronner Straße. Ein Verzicht hätte einen nicht vertretbaren Ausbau des schmalen hofseitigen Wohnweges (Steigung 5%, Abholzung des Baumstreifens, Lärmemission) zur Konsequenz. Auch die Einfahrt zur Tiefgarage auf der Nordseite der Planstraße A erfolgt trotz ungünstiger Höhensituation nicht über den Wohnweg.

Im mittleren Teil des Plangebietes (Baufeld 5) ist die Verkehrsführung über ein Wegenetz (Privatland mit Geh- und Fahrrechten) so konzipiert, daß Störungen des Blockinnenraumes gering gehalten werden. Deshalb befinden sich die Einfahrten zu Tiefgaragen in der Planstraße A und auf kürzestem Wege von der Spiekerstraße aus. So können weitestgehend autofreie Wohnbereiche entstehen und die Ruhe bestehender Wohnungen wird durch die Neubebauung nicht wesentlich gestört.

Voraussetzung für das Funktionieren des Gesamtkonzeptes Ruhender Verkehr ist der vollständige Verzicht auf Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Nutzung in der Planzeichnung gekennzeichneten Baufenster und Flächen (s. Textliche Festsetzungen). Dies ist eine der gravierendsten Regelungen des Bebauungsplanes !

Für die Baufelder 2-4 sind ebenfalls Tiefgaragen vorgesehen, um das wertvolle innerstädtische Bauland kompakt überbauen zu können. Die Einfahrtbereiche der Baufelder 2 und 3 sind im Gegensatz zu dem in Bau befindlichen Haus der Handwerksförderung von außen, das heißt, von der Ferdinandstraße aus, vorgesehen, um die Spiekerstraße (Wohnstraße) nicht weiter durch Fremdverkehr zu belasten.

Für das Baufeld 4 wird zur Zeit eine mehrgeschossige Tiefgarage unter den Wohnhäusern geplant, die höhenversetzte Ein- bzw. Ausfahrten in der Spiekerstraße bzw. Ferdinandstraße hat.

Im Gegensatz zu früheren Planungsabsichten zeichnet sich die vorliegende Bebauungsplanung durch eine absolut autofreie Innenzone aus. Die Fußwege verlaufen in einer Parkanlage, die in Fortsetzung des Lenéparks ruhige und erholsame Alternativen zum straßenbegleitenden Fußverkehr bietet. Die Lösung wird weiterhin den Schutzansprüchen des Fledermausquartiers gerecht und macht das mittlere Baugebiet zum attraktivsten innerstädtischen Wohnstandort (mit Aussicht über die Stadt in die Oderlandschaft).

Ebenso attraktiv ist die Erschließung des Standortes mit ÖPNV und Bahn. Hierfür leiten sich aus der Bebauungsplanung keine zusätzlichen Maßnahmen ab - im Gegenteil, die städtische Verdichtung des verkehrsmäßig voll erschlossenen Standortes verbessert die Wirtschaftlichkeit von ÖPNV und Bahn. Die Chance, in der Stadt auf das Auto zu verzichten, kann im Plangebiet optimal verwirklicht werden.

5.3 Stadttechnische Erschließung

Im Rahmen der B-Plan-Bearbeitung wurde ein Gesamterschließungskonzept (Prinziplösung) erarbeitet, das auf dem Leitungsbestand (soweit möglich) aufbaut und eine zeitlich unabhängige Bebauung der einzelnen Baugebiete zuläßt. In der Planzeichnung ist das Erschließungskonzept nicht dargestellt.

Bezogen auf die einzelnen Medien und Baufelder sind folgende Anschlüsse vorgesehen:

Schmutzwasser:	Baufeld 1	an Spiekerstraße (Mischsammler)
	Baufeld 2-4	an Ferdinandstraße (Entflechtung Mischsystem)
	Baufeld 5	an Heilbronner Straße (östlich Baufeld 7)
	Baufeld 6	Südteil an Heilbronner Straße (östlich Baufeld 7) Nordteil an Mischsammler Bahnhofstraße
	Baufeld 7	an Heilbronner Straße (östlich Baufeld 7)
Regenwasser:	Baufeld 1	an Mischsammler Spiekerstraße
	Baufeld 2,3	an neu zu verlegende RW - Leitung Ferdinandstraße / Gubener Straße zur Entflechtung des Mischsystems
	Baufeld 4	straßenbegleitende Bebauung an neu zu verlegende RW - Leitung (s.o.), Garagendächer und Freiflächen in nördliches Gelände (Fledermauskeller)
	Baufeld 5	Gebäude Planstraße A an Trennsystem Heilbronner Straße, ansonsten in Gelände (Fledermauskeller)
	Baufeld 6	Südteil an Trennsystem Heilbronner Straße Nordteil an Mischsammler Bahnhofstraße
	Baufeld 7	an Trennsystem Heilbronner Straße
Trinkwasser:	separate Druckerhöhungsstation (DEA) der Erschließungsträger bei Bedarf	
	Baufeld 1	an Spiekerstraße
	Baufeld 2-4	an neu zu verlegenden Ringschluß Bahnhofsvorplatz - Ferdinandstraße (Höhe Treppe)
	Baufeld 5-7	an WÜST (z.Z. keine DEA installiert) bzw. separate DEA
Gas:	Baufeld 1-7	Stadtwerke Frankfurt(O) planen keine Erweiterung der Gasversorgung, da Fernwärmeversorgung vorgesehen ist
Fernwärme:	Baufeld 1	Anschluß an Primärleitung Planstraße A über Sekundärleitung östlich der Wohnblöcke Bahnhofsberg
	Baufeld 2-6	Anschluß an Primärnetz möglich, Anschluß- und Benutzerzwang gemäß Satzung
	Baufeld 7	angeschlossen
Elektrizität:	Baufeld 1-7	Anschlüsse vorhanden bzw. gesichert, ca. 2 neue Trafostationen sowie 1-kV- und 20-kV- Kabelle- gung erforderlich

im Plangebiet befinden sich keine Leitungen in Rechtsträgerschaft der
Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt(O)

Straßenbeleuchtung : vorhanden in allen das Plangebiet tangierenden Straßen sowie in der Spiekerstraße einschließlich Leitung zur Ferdinandstraße über Privatland; Neuanlage in Planstraße A, Fußgängerbereich sowie allen öffentlichen Wegen notwendig; Klärungsbedarf für Straßenbeleuchtung entlang der mit Geh- und Fahrrechten belasteten oder zu belastenden privaten Grundstücksflächen

Fernmeldeanlagen: Ausbau des bestehenden Fernmeldenetzes, voraussichtlich von der Bahnhofstraße aus über Spiekerstraße und Planstraße A

Antennenanlagen: Ausbau des bestehenden Netzes

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Ver- und Entsorgung gesichert werden kann unter der Voraussetzung einer Entflechtung des Mischsystems Schmutz- / Regenwasser in der Ferdinandstraße und Gubener Straße.

Gemäß Abfallsatzung sind außer den erforderlichen Flächen für Müllbehälter Standorte des Dualen Systems zu sichern. Hierfür sind die öffentlichen Flächen der Spiekerstraße (Südseite) und der Planstraße A vorgesehen.

5.4 Grün- und Freiflächen

Das Leitziel für Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet folgende Schwerpunkte:

- Erhaltung und Sicherung des Fledermausquartiers einschließlich einer Freiflächengestaltung, bei der die Belange des Fledermausschutzes vorrangig berücksichtigt werden,
- Sicherung der Grünverbindung zwischen Lennépark und den südlichen Bereichen der Hangkante der Lebuser Platte,
- weitgehende Berücksichtigung der Naturraumpotentiale unter Beachtung der Innenstadtlage,
- Ausbau attraktiver Wegeführungen zwischen Stadtzentrum und Bahnhof in parkartig gestalteten Freiflächen,
- Verbesserung des Angebotes an unterschiedlichen Erholungsflächen im Stadtteil,
- Sicherung einer hohen Wohnumfeldqualität,
- Sanierung, Rückbau bzw. Renaturierung der zur Zeit ruinösen, brachliegenden und nicht nutzbaren Flächen sowie
- Sicherung der stadtklimatischen Situation.

Die detaillierten Angaben sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

6. Begründung für abweichende Festsetzungen gegenüber dem Regelfall gemäß BauNVO und BbgBO

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§1 Abs.1,6 und 7 BauNVO, §9 Abs.1 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe (§6 Abs.2 Nr.6 BauNVO) und Tankstellen (§6 Abs.2 Nr.7 BauNVO) unzulässig (§1 Abs.5 Nr.5 BauNVO).

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200m² Verkaufsraumfläche (§7 Abs.2 Nr.2 BauNVO) und Tankstellen (§7 Abs.2 Nr.5 BauNVO) unzulässig (§1 Abs.5 BauNVO)

Begründung:

Der Ausschluß oben genannter Nutzungsarten begründet sich aus der Innenstadtlage, den Schutzansprüchen bestehender und geplanter Wohnumfelder sowie der geplanten Parkanlage in Verbindung mit der Sicherung des Fledermausquartiers.

Textliche Festsetzung:

In den Baufenstern a bis e westlich des Schutzgebietes Fledermausquartier sind ausschließlich Wohngebäude zulässig (§1 Abs.5 BauNVO). Ausnahmsweise sind Gewerbebetriebe, die keinerlei Störungen des Schutzgebietes Fledermausquartier verursachen, zulässig (§1 Abs.5 BauNVO).

Begründung:

Diese Nutzungsartbeschränkung begründet sich aus den Auflagen des Naturschutzes hinsichtlich der Sicherung des überregional bedeutsamen Fledermaus - Winterquartiers im Brauereikeller (s.Gutachten).

Textliche Festsetzung:

Auf den Grundstücken sind Stellplätze und Garagen außerhalb der für diese Nutzung gekennzeichneten Flächen unzulässig (§12 Abs.4 und 6 BauNVO).

Begründung:

Die Unzulässigkeit von Stellplätzen und Garagen außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen sichert neben dem Naturschutz und den Auflagen des Grünordnungsplanes vor allem die berechtigten Schutzansprüche (hinsichtlich Gefährdung, Lärm, Abgasen) des Wohnungsbestandes. Nur mit diesen Einschränkungen wird eine innere Bebauung des Plangebietes in verträglicher Form ermöglicht.

Textliche Festsetzung:

Nebenanlagen und Einrichtungen sind außerhalb der Baufenster unzulässig (§14 Abs.1 BauNVO).

Begründung:

Hier liegen besondere städtebauliche Gründe vor. Die geordnete Entwicklung, die oben genannte Anlagen und Einrichtungen ausschließt bzw. einschränkt, liegt im Interesse der jetzigen und zukünftigen Anwohner gemeinsamer Wohnhöfe. Sie ist Voraussetzung für attraktive öffentliche Park - Wegeverbindungen zwischen Stadtzentrum und Bahnhof und dient dem Schutz des Umfeldes des Fledermausquartiers.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

(§§ 16 - 21 BauNVO, § 9 BauGB)

Textliche Festsetzung:

Eine Überschreitung der GRZ bis zu höchstens 50% für die Errichtung von dachbegrüntem Garagen mit ihren Zufahrten ist zulässig (§ 19 Abs.4 BauNVO).

Begründung:

Die zugelassenen Überschreitungen der GRZ resultieren aus den Angebotsflächen für überdeckte Garagen in den Hofbereichen. Um den Stellplatzbedarf bei weitestgehendem Verzicht auf Freiaufstellung zugunsten von Aufenthalts- und Wohnqualität zu decken, werden oben genannte Garagen vorgeschrieben.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§§ 22 und 23 BauNVO, § 9 Abs.1 BauGB, § 6 BbgBO)

Textliche Festsetzung:

Die Unterschreitung des Mindestabstandes von 8 m der Baufenster a bis e westlich des Schutzgebietes Fledermausquartier durch untergeordnete Vorbauten (§ 6 Abs.6 Nr.2 BbgBO) ist unzulässig.

Begründung:

Die von jeglichen Vorbauten freizuhaltenen Gebäudeabstände resultieren aus den gutachterlich vorgegebenen Anforderungen zum Erhalt von Durchflugschneisen im Nahbereich des unter Naturschutz stehenden Fledermausquartiers. Das in der Planzeichnung dargestellte eingeschossige Teilbaufenster wird zugelassen, da es die Flüge nicht behindert.

Textliche Festsetzung:

Die Unterschreitung der angegebenen Tiefenlage der Bauwerke ist unzulässig. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, daß keine Beeinträchtigung der Schichtenwasserzuführung zum Schutzgebiet Fledermausquartier (Brauereikeller) zu erwarten ist. Dies gilt ebenso für Gründungsmaßnahmen, unterirdische Leitungsführungen und zeitbegrenzte Baudurchführungsmaßnahmen (z.B. Wasserabsenkungen) .

Begründung:

Für Gebäude, die unmittelbar in dem für die Luftfeuchtigkeit im Brauereikeller relevanten Anstrombereich des Schichtenwassers bzw. in dessen Nähe geplant sind, wird die zulässige

Tiefenlage der Bauwerke festgelegt, um Störungen des Schichtenwasserverlaufs auszuschließen.

Für die Gebäudegestaltung werden keine einschränkende Festsetzungen getroffen, auch nicht für Dachausbauten. Hierfür gelten zukünftig die örtlichen Bauvorschriften der Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Frankfurt(O), wenn diese im vorgesehenen räumlichen Geltungsbereich beschlossen wird.

7. Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet hat eine Größe von 8,14ha. Es ist unterteilt in folgende Teilgebiete:

		Neubau
Südliches Teilgebiet: Mischgebiet 1,74ha		
Baufeld 1	Bestand / Haus der Handwerksförderung	in Bau
Baufeld 2	Planung Tiefgarage, Gewerbe, Wohnungen	ca. 80 Vergl.WE
Baufeld 3	Planung Tiefgarage, Gewerbe, Wohnungen	ca. 80 Vergl.WE
Mittleres Teilgebiet: Mischgebiet 2,30ha, Grünanlage 1,09ha		
Baufeld 4	Planung Wohnbebauung	ca. 80 Vergl.WE
Baufeld 5	Bestand / Planung Wohnungen Tiefgaragen / geringer Gewerbeanteil	ca.100 Vergl.WE
Baufeld 8	Schutzgebiet Fledermausquartier / Parkanlage	-
Nördliches Teilgebiet: Mischgebiet 1,13ha, Kerngebiet 0,46ha, Grünanlage 0,16ha		
Baufeld 6	Bestand / Planung Wohnungen/ Gewerbe	ca. 100 Vergl.WE
Baufeld 7	Bestand ehemaliges Lichtspieltheater / Erweiterungsbau Nordteil Grünanlage (Baufeld 8)	ca. 9000m ³ u.R.

In den 3 Mischgebieten des Plangebietes sind insgesamt ca.440 Vergleichs-WE (eine Vergleichs-WE entspricht ca. 100m² Bruttogeschoßfläche) an Wohnungen und gewerblichen Einrichtungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze in überdeckten Garagen realisierbar. Das Kerngebiet läßt oben genannte Erweiterung zu, schafft aber keine Stellplätze. Hier wird von einer Mitnutzung der Zentrumsarkplätze bzw. -häuser ausgegangen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung lassen keine wesentliche Beeinträchtigung für die Bewohner angrenzender Grundstücke erwarten. Es entsteht eine geringe Zusatzbelastung auf dem Wohnwegenetz des mittleren Teilgebietes, die jedoch durch Verlagerung von Stellplätzen ausgeglichen wird.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind eingehalten, ein zusätzliches Erholungspotential wird erschlossen. Die bauliche Verdichtung wird durch die Nutzbarkeit neu gestalteter Freiflächen ausgeglichen.

Unter Einhaltung der Schutzbestimmungen wird das Fledermaus - Winterquartier in den Brauereikellern gesichert und durch die Anlage eines Parkes im Umfeld aufgewertet und vor Vandalismus geschützt.

Negative stadtklimatische Auswirkungen infolge von Bebauungen werden nicht erwartet. Der Regenwasserhaushalt bzw. die Schichtenwassersituation muß zur Erhaltung der hohen Luftfeuchtigkeit in den Kellern (Fledermaus - Winterquartier) ungestört bleiben, was der Vegetation zugute kommt. Durch Neubebauung erzeugte Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes ausgeglichen.

Das ruhige Milieu inmitten der Stadt bleibt erhalten, da jeglicher Autoverkehr aus dieser sensiblen Zone herausgehalten wird. Vorhandene Baumbestände werden weitgehend gesichert. Für zu fällende Bäume erfolgen Ersatzpflanzungen als Straßenbäume bzw. in der Parkanlage und in den Wohnhöfen.

Garagendächer erhalten eine Überdeckung, die Stauden- und Strauchpflanzungen ermöglicht.

Die vorliegende Konzeption ist ein Programm der Stadtsanierung. Der schrittweisen Umsetzung sollte vorrangige Priorität eingeräumt werden (Schaffung der Erschließungsvoraussetzungen).

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für erforderliche Grundstücksneuordnungen bilden, die Voraussetzung zur Realisierung der Neubauten und Sicherung des Naturschutzgebietes sind.

Der Bebauungsplan ist auf die gesamte Innenstadtentwicklung abgestimmt. Seine Umsetzung stützt nachhaltig die Entwicklung des Stadtzentrums.

Die Umsetzung bedeutet jedoch auch, den Zuwachs von ca. 1,07ha öffentlicher Freiflächen in der Herstellung und Unterhaltung abzusichern, sowie Maßnahmen zur verträglichen Umgestaltung des Fledermausquartiers (oberirdisch) durchzuführen.

Umweltschonende Effekte werden durch die Stärkung von Fuß-, Bahn- und ÖPNV-Verkehr erzielt.

Die Planungsabsichten entsprechen den Zielen der Landesplanung, da der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird.

Positive Auswirkungen auf das Image der Stadt Frankfurt(O) sind dadurch zu erwarten, daß eine attraktive Verbindung zwischen Bahnhof und Stadtzentrum entsteht.

Derzeit nicht erlebbare, einmalige Sichtbeziehungen von der Hangkante auf die Stadtsilhouette und Oderlandschaft werden für die Bürger und Besucher freigelegt.