





**3. Änderung des Bebauungsplanes BP-04-006**  
**Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt(Oder)**  
im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch

**Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch**

## **Inhalt:**

<b>1.</b>	<b>Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 3. Änderung der Bebauungsplanes .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Änderungsgebietes</b>	<b>4</b>
2.1.	<b>Abgrenzung .....</b>	<b>4</b>
2.2.	<b>Eigentumsverhältnisse .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen.....</b>	<b>5</b>
3.1.	<b>Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung .....</b>	<b>5</b>
3.2.	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....</b>	<b>5</b>
3.3.	<b>Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen .....</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>5</b>
4.1.	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
4.1.1.	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.1.2.	Maß der baulichen Nutzung .....	5
4.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen .....	5
4.1.4.	sonstige Festsetzungen .....	6
4.2.	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>6</b>
4.2.1.	Standort des Vorhabens .....	6
4.2.2.	erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen.....	7
<b>5.</b>	<b>Beteiligungen.....</b>	<b>8</b>
5.1.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit.....</b>	<b>8</b>
5.2.	<b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....</b>	<b>8</b>
5.3.	<b>Abwägungstabellen .....</b>	<b>8</b>
5.3.1.	wesentliche abwägungserhebliche Belange.....	8
5.3.2.	Bürgerbeteiligung.....	9
5.3.3.	Beteiligung der Behörden .....	11
<b>6.</b>	<b>wesentliche Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Darstellung erfolgter Änderungen gegenüber der letzten Satzungsfassung .....</b>	<b>14</b>

## 1. Anlass, Erfordernis und Verfahren für die 3. Änderung der Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ wurde nach umfassenden Voruntersuchungen und einem im Rahmen des ExWoSt- Programms (experimenteller Wohnungs- und Städtebau) geförderten Wettbewerbsverfahren mit dem Ziel des kosten- und flächensparenden Bauens in einem mehrjährigen Verfahren aufgestellt und trat am 26.05.2004 in Kraft. Bereits während der Planaufstellung wurden überwiegende Teile des 1. Bauabschnittes den Planzielen entsprechend als Reihenhäuser in 2-3-geschossiger Bauweise errichtet.

In Anpassung an veränderte Marktbedingungen wurde Ende 2004 eine 1. Änderung des Bebauungsplans im Gebiet des 2. Bauabschnittes vorgenommen, die am 20.10.2004 rechtskräftig wurde. Sie sollte der Vermarktbarkeit der Grundstücke dienen, die unter den bisherigen Zielsetzungen nicht mehr gegeben erschien. Diese erste Änderung ließ nunmehr in überwiegenden Bereichen des 2. Bauabschnittes auch eine 1-geschossige Bebauung zu. Ausgenommen wurden explizit die städtebaulich wichtigen Bereiche an der Sonnenallee und an der Ikarusstraße, wo nach wie vor eine mindestens 2- und höchstens 3-geschossige Bebauung vorgeschrieben ist. Darauf ist in der Begründung zum Bebauungsplan und in den Ausschusssitzungen deutlich hingewiesen worden.

Mit einer 2. Änderung im Bereich des Quartiers WA 13 im Norden des Plangebietes wurden danach die Festsetzungen des Bebauungsplans so verändert, dass sowohl eine Parzellierung in große Grundstücke, als auch in kleinere möglich ist und somit die Vermarktungschancen hier ebenfalls deutlich erhöht wurden. Die 2. Änderung wurde am 08.03.2006 rechtskräftig.

Anlass für die 3. Änderung des Bebauungsplans ist die nachdrückliche Forderung von Bewohnern des Römerhügels, die durch eine geplante mehrgeschossige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, also in Angrenzung zu ihren ein- und zweigeschossigen Eigenheimen, einen erheblichen Verlust ihrer Wohnqualität durch optische Wirkungen höherer Baukörper, Einsicht aus der Höhe in ihre Grundstücke und bezogen auf die vorhandenen Verkehrsflächen überdimensioniertes Verkehrsaufkommen befürchten.

*Anlass*

Nur einige wenige Grundstücke im Änderungsgeltungsbereich sind noch nicht bebaut bzw. es wurden noch keine Bauanträge gestellt. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Vermarktung der Grundstücke gesichert und damit die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Sie ist weiterhin notwendig, um die Bautätigkeit im Bereich des 2. BA baldmöglichst abzuschließen und die Refinanzierung der bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Das Planänderungsgebiet ist bis auf einzelne Grundstücke im Bereich der Aufweitung der Ikarusstraße und entlang der Sonnenallee bebaut. Für nahezu alle freien Parzellen im Bereich der Aufweitung der Ikarusstraße sind rechtskräftige Baugenehmigungen auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes erteilt.

*Änderungsziel*

Als Kompromiss zwischen dem Wunsch der Anwohner nach einem geringeren Bebauungsmaß in der Ikarusstraße und den zu befürchtenden (insbesondere finanziellen) Auswirkungen für die Stadt wird mit der Planänderung nunmehr eine Reduzierung der festgesetzten

Mindestzahl der Vollgeschosse von 2 auf 1 Vollgeschoss vorge-  
nommen, das heißt, in der Ikarusstraße könnte, wie in den umlie-  
genden Straßen auch, künftig ein- bis dreigeschossig gebaut wer-  
den. In diesem Zusammenhang würde im Bereich der Ikarusstraße  
auch die Mindesttraufhöhe entfallen. Damit kann die städtebaulich  
beabsichtigte Baumasse ohnehin nicht mehr gesichert werden, so  
dass auch die Festsetzung der Doppelhäuser und Hausgruppen für  
den Bereich der Ikarusstraße und der Sonnenallee entbehrlich ist.  
Entlang des Hauptstraßenzuges Sonnenallee und der angerartigen  
Aufweitung wird die höhere Bebauung zur Sicherung der städte-  
baulichen Straßenraumausformung beibehalten.

Mit einer Veränderung des Festsetzungskataloges wird die Errich-  
tung individueller Ein- und Zweifamilienhäuser im Änderungsgel-  
tungsbereich erleichtert, ohne gleichzeitig nachteilige Auswirkungen  
für die Stadt, wie das Entstehen von Planungsschadensansprüchen  
zu erzeugen.

Im WA 15 soll durch Baufenstervergrößerung eine verbesserte Nut-  
zung der Baufläche gewährleistet werden. Da die Grundflächenzahl  
nicht geändert wird, ist auch von einer gleichbleibenden maximalen  
Überbauung auszugehen.

Als Ziel der Bebauungsplanänderung wurde auf Wunsch der Stadt-  
verordnetenversammlung weiterhin formuliert, dass die mögliche  
Nutzung von Erdgas im Bereich des 2. Bauabschnittes nicht mehr  
erfolgen sollte. Dem kann nur bedingt, da nur im Geltungsbereich  
dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes, entsprochen werden.  
Die Textfestsetzung 5.1. wird für den 2. Bauabschnitt des Ände-  
rungsgeltungsbereiches gestrichen.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans sollen unverän-  
dert bleiben. Angepasst wurden zur Verbesserung der Planlesbar-  
keit die in den Grünflächen dargestellten – jedoch nicht festgesetz-  
ten- Wege an die Örtlichkeit.

Durch die vorgesehenen partiellen Änderungen des Bebauungs-  
planes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Art  
der baulichen Nutzung und das Maß der baulichen Nutzung nicht  
verändert werden. Sie sind zudem wie im Punkt 4.2. dargestellt,  
durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen und entwickeln  
keine nennenswert negativen Auswirkungen auf die Umgebung o-  
der auf Betroffene im Umfeld.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens be-  
gründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-  
keitsprüfung nach UVP-Gesetz unterliegt. Anhaltspunkte für eine  
Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB genannten Schutzgü-  
ter wurde unter 4.2 geprüft, liegen nicht vor. Auf eine Angabe nach  
§3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen ver-  
fügbar sind, kann somit verzichtet werden.

*Verfahren*

## **2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Ände- rungsgebietes**

### **2.1. Abgrenzung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt  
innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes BP-04-006  
Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ Frankfurt (Oder) und umfasst  
die Quartiere der Allgemeinen Wohngebiete 8, 9, 14, 15, 17 und 18.

### **2.2. Eigentumsverhältnisse**

Die unter 2.1. genannten Quartiere stehen bereits im Privateigentum bzw. im Eigentum der Stadt Frankfurt (Oder), der evangelischen Kirchengemeinde sowie der NOSTRO Wohn- und Gewerbebauten GmbH. *Eigentum*

### **3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen**

#### **3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung**

#### **3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der bestehende Bebauungsplan BP-04-006 Wohnungsbaustandort „Römerhügel“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den gesamten Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet, sowie Grünflächen darstellt. Da die Art der baulichen Nutzung durch die 3. Änderung bestehen bleibt, ist auch diese Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3. Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen**

Für die 3.Änderung des Bebauungsplans sind keine überörtlichen oder sonstigen bestehenden Planungen relevant.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### **4.1.1. Art der baulichen Nutzung**

*Die Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt unverändert. Planzeichnung*

##### **4.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

*Die Grundflächenzahl bleibt unverändert. Planzeichnung*

*In den WA 14, 15.17 und 18 entfällt die Mindestgeschossigkeit.*

Begründung: Der nachdrücklichen Forderung von Bewohnern des Römerhügels, die durch eine geplante mehrgeschossige Bebauung in unmittelbarer Nachbarschaft, also in Angrenzung zu ihren ein- und zweigeschossigen Eigenheimen, einen erheblichen Verlust ihrer Wohnqualität durch optische Wirkungen höherer Baukörper, Einsicht aus der Höhe in ihre Grundstücke und bezogen auf die vorhandenen Verkehrsflächen überdimensioniertes Verkehrsaufkommen befürchten wird teilweise durch den Entfall der Mindestgeschossigkeit in den benannten Bereichen sowie der Mindesttraufhöhe entsprochen.

##### **4.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen mit Baulinien und Baugrenzen**

*Eine Änderung der Baufenster wird lediglich im WA 15.1 vorgenommen. Planzeichnung*

*An Stelle der Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.*

Mit der Festsetzungsänderung erfolgt eine Anpassung der Festsetzung an die Planfestsetzung der verbliebenen Teilbereiche der entsprechenden Wohngebiete (8.2, 9.2, 14.2, 15.2, 17.2, 18.2). Gleichzeitig wird eine verbesserte Nutzung der Baufläche gewährleistet. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert, so dass auch die maximale Überbauung gleich bleibt. Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nach zu weisen, so dass die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung, aber auch den Sozialabstand des Bereiches gewahrt werden.

#### 4.1.4. sonstige Festsetzungen

*Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß die Emissionswerte von Schwefeloxid (SOx), Stickstoffoxid (NOx) und Staub in Kilogramm Schadstoff pro Tera Joule Energiegehalt (kg/TJ) des eingesetzten Brennstoffs geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Erdgas sind. Die Verwendung von Fernwärme ist zulässig.*

*Textfestsetzung  
5.1*

**Diese Festsetzung gilt nicht für die WA 14, 15, 17, 18. (gem.§9 Abs.1 Nr.23 BauGB)**

Begründung: Die Festsetzung sollte die Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von der Größe der zu versorgenden Standorte hinsichtlich Gas-, Fernwärme oder alternativer Energieträger für den jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer ermöglichen. Die Erschließung des 1. und 2. Bauabschnittes ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Fernwärmeleitungen liegen an.

Der Ausnahmetatbestand der Textfestsetzung 5.1, der auch andere schadstoffarme Heizmöglichkeiten ermöglichte (nicht gleichzusetzen mit §8 Satz 4 LImSchG, wonach Gebäude, deren Wärmebedarf überwiegend mit regenerativen Energien gedeckt wird, ohnehin nicht dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegen) und damit den Einsatz regenerativer Energien befördern sollte, ist entsprechend Antrag in der Stadtverordnetenversammlung für den 2.BA (bezogen auf den Änderungsgeltungsbereich) nicht mehr anzuwenden.

*Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bleiben bestehen und behalten ihre Gültigkeit*

#### 4.2. Umweltbericht

##### 4.2.1. Standort des Vorhabens

##### 4.2.1.1 Feststellung von naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebieten aller Kategorien

Durch das Vorhaben werden keine naturschutzrechtlich relevanten Schutzgebiete berührt.

##### 4.2.1.2 Biotopkartierung / Arten- und Lebensgemeinschaften

Eine Biotopkartierung (Stand 1996) und die Beschreibung ausgewählter Biotoptypen sind Inhalt des bereits vorliegenden Grünordnungsplanes für das Plangebiet. Vogel- und Schmetterlings-Bestandserhebungen liegen vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein ehemals militärisch genutztes Gebiet, das nach dem Abzug der russischen Truppen brach fiel und zum Zeitpunkt der Biotopkartierung durch stark ruderalisierte Pflanzengemeinschaften geprägt war.

Als schmetterlingskundliche Besonderheit wurde ein Vorkommen des „Weißen Hartheuspanners“ festgestellt. Zur Sicherung des Schmetterlingsvorkommens sind im Grünordnungsplan spezifische Erhaltungsmaßnahmen vorgesehen. Die Flächen werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

#### **4.2.1.3 Beschreibung der abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes**

Die abiotischen Schutzgüter sind im bereits vorliegenden Grünordnungsplan ausführlich beschrieben.

#### **4.2.1.4 Beschreibung des Landschaftsbildes und des Erholungswertes**

Landschaftsbild und Erholungswert sind im bereits vorliegenden Grünordnungsplan beschrieben worden.

#### **4.2.1.5 Beschreibung der allgemeinen Lebensbedingungen der Anwohner, der Kultur- und Sachgüter**

Das Umfeld des Plangebietes der 3. Änderung ist durch einen Park im Süden und durch Kleingartenanlagen im Norden und Nordosten geprägt.

Kultur- und Sachgüter sind aufgrund der militärischen Vornutzung nicht vorhanden.

#### **4.2.2. erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**

keine

##### **4.2.2.1 Konflikte mit umweltbezogenen Zielen der Raumordnung**

Mit der 3. Änderung treten keine Konflikte mit den umweltbezogenen Zielen der Raumordnung auf.

##### **4.2.2.2 Auswirkungen auf Naturschutzgebiete oder andere Gebiete mit Schutzstatus**

Mit der 3. Änderung werden keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes berührt. Es gibt gegenüber Naturschutzgebieten keine nachteiligen Wirkungen.

##### **4.2.2.3 Auswirkungen auf Biotoptypen und Arten- und Lebensgemeinschaften**

Mit der 3. Änderung werden keine nachteiligen Veränderungen von Biotoptypen oder Arten- und Lebensgemeinschaften gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan erkennbar.

##### **4.2.2.4 Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter des Naturhaushaltes**

Mit der 3. Änderung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter festzustellen.

##### **4.2.2.5 Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Erholungswert**

Die für das Landschaftsbild ausschlaggebenden Gehölzbestände und -pflanzungen werden durch die 3. Änderung nicht berührt.

##### **4.2.2.6 Lebensbedingungen der Anwohner / Kultur und Sachgüter**

Durch die ggf. mögliche Bebauung kann ein geringerer, aber auch ein höherer privater Grünflächenanteil im Bebauungsplangebiet entstehen. Da sich diese Verringerung auf den Privatbereich beschränkt, sind keine Auswirkungen auf die Lebensbedingungen der Anwohner zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter werden nicht berührt.

##### **4.2.2.7 Kumulation mit anderen Vorhaben**

Die 3. Änderung beschränkt sich auf den Änderungsgeltungsbe-  
 reich. Es bleibt weiterhin Bestandteil des Wohngebietes „Römerhü-  
 gel“. Es entstehen keine kumulativen Wirkungen.

**4.2.2.8 Reversibilität**

Eine Änderung der Reversibilität gegenüber dem genehmigten Be-  
 bauungsplan entsteht nicht.

**5. Beteiligungen**

Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes  
 wurde am 20.09.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung ge-  
 fasst.

**5.1. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Den betroffenen Bürgern wurden mit Schreiben vom 11.12.2007  
 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, um ihre Belange, welche  
 ggf. durch die vorgesehene Änderung berührt werden, darzustellen.

**5.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Be-  
 lange**

Die berührten **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**  
 wurden mit Schreiben vom 11.12.2007 zur Abgabe einer Stellung-  
 nahme aufgefordert.

**5.3. Abwägungstabellen**

**5.3.1. wesentliche abwägungserhebliche Belange**

öffentliche Belange (Bezug §1 Abs.6 BauGB)	Erläuterung
<b>a) §1 Abs.6 Nr.2 BauGB</b> Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens	Die Berücksichtigung der Bedürfnisse der Bevölkerung bei Planungen ist ein Fundamentalsatz aller sozial und rechtsstaatlichen Planung, für die der Mensch mit seinen vielfältigen Bedürfnissen im Mittelpunkt aller öffentlichen Maßnahmen zu stehen hat. Deshalb sollen einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden, die zu sozialen Brennpunkten führen könnten, sowie eine soziale, altersmäßige und ethnische Homogenität der Wohngebiete angestrebt werden. Durch sozial stabile Bevölkerungsstrukturen sollen gesellschaftliche und soziale Probleme verhindert oder gedämpft werden. Durch die Umsetzung des Belanges des kostensparenden Baues auf der Ebene der Bebauungsplanung soll eine nachhaltige städtebauliche, wirtschaftliche und umweltschützende Entwicklung gewährleistet werden.
<b>b) §1 Abs.6 Nr.5 BauGB</b> Die Belange der Baukultur und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Diese Belange sind wesentliche Bestandteile einer auf die Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes ausgerichteten Planung, und sollen dazu beitragen, das baukulturelle Erbe zu erhalten und nicht vertretbare Verhältnisse im Stadtbild zu vermeiden. Die Siedlungsstruktur sollte daher kompakt und städtebaulich ausdifferenziert geprägt sein. Es soll auf den Erhalt von stadtbildprägenden Ensembles und städtebaulich wesentlichen Einzelgebäuden abgezielt werden.
<b>c) §1 Abs.6 Nr.7.c BauGB</b> Die Belange der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt	Eine Änderung umweltrelevanter Festsetzungen wie GRZ oder Abstandsflächenrecht erfolgt mit dieser Bebauungsplanänderung nicht. Auswirkungen durch die ergänzte Textfestsetzung 5.1 sind siehe Umweltprüfung nicht zu erwarten. Entsprechende Auswirkungen entstehen mit dieser Bebauungsplanänderung nicht.
<b>d) §1 Abs.6 Nr.9 BauGB</b> Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung	Durch die Entwicklung des innerstädtischen Bereiches findet bereits eine Stärkung des Personennahverkehrs statt. Gleichzeitig wird mit der baulichen Nutzbarkeitsmachung innerstädtischer Bereiche ein Beitrag zur Vermeidung und Verringerung von Verkehr geleistet. Im Umfeld des Bebauungsplanänderungsbereiches sind Straßen im Bestand vorhanden, die auch durch die vorgenommenen Änderungen (hier: Vergrößerung Baufenster) nicht an die Grenze ihrer Auslastung stoßen.
<b>e) Planungsalternativen</b>	Um eine Planung zu verfolgen ist zunächst eine Prüfung von Planungsalterna-

	tiven erforderlich. Diese wurden im Vorfeld dieser Vorlage diskutiert. Die Bebauungsplanänderung stellt das Ergebnis dar.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

private Belange	Erläuterung
f) Wertentwicklung der von der Änderung betroffenen Grundstücke	Schutzwürdiges Interesse des Einzelnen, Eigentumsrecht
g) Nachbarnschutz, Minderung der Wohnqualität; Schattenbildung	Vermeidung von Verpflichtungen zu schweren und unerträglichen Belastungen von außerhalb des Änderungsbereiches liegenden Grundstücken
h) Nachteilige Veränderung der Grundstückssituation	Belang einer (möglichen) Steigerung des Zu- und Abgangsverkehrs
i) Rücksichtnahmegebot	Einander abträgliche Nutzungen sind einander in rücksichtsvoller Weise zuzuordnen, was hier bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Festsetzung von Arten baulicher Nutzungen erfolgte.

### 5.3.2. Bürgerbeteiligung

Lfd.-Nr.	Anregung		Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name, Anschrift, Datum	vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	NOSTRO Wohn- und Gewerbebauten GmbH, Logenstraße 8, 11.01.2008	- Einvernehmen zum Entfall der Bindung Bauweise Doppelhaus oder Reihenhausbauung			Mit der erneuten Satzungsänderung wird offene Bauweise ohne Einschränkungen ermöglicht.	---
		- kein Einverständnis zur Änderung der Geschossigkeit		f	Die I bis III - geschossige Bebauung wird im Satzungsplan im Sinne der vorgetragenen Anregung und entsprechend geltendem Bebauungsplan in II- III geschossige Bebauung geändert. Der Anregung wird entsprochen.	ja
		- Widerspruch gegen Festlegung der Mindesttraufhöhe	b		Die Festsetzung ist Bestandteil der rechtsverbindlichen 1.Änderung des Bebauungsplanes. Eine Änderung/ Auflösung sollte nicht erfolgen da entlang des Hauptstraßenzuges Sonnenallee und der angerartigen Aufweitung wird die höhere Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Straßenraumausformung beibehalten.	nein
		- Widerspruch gegen Herabsetzen der GRZ von 0,6 auf 0,4		f	Die GRZ 0,4 wird im Satzungsplan im Sinne der vorgetragenen Anregung auf 0,6 entsprechend geltendem Bebauungsplan geändert. Der Anregung wird entsprochen.	ja
		- keine weiteren einschränkenden Regelungen für das Quartier 8 wegen erheblich von den ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes abweichende Zulässigkeit und daraus entstandener Vermarktungs- und Wettbewerbsnachteile hinnehmbar		f	Im <b>Ursprungsbebauungsplan</b> ist für das gesamte Quartier 8 festgesetzt: Bauweise: offene Bauweise als Doppel- oder Reihenhäuser GRZ: 0,6 Geschossigkeit: II- III Bauordnungsrechtliche Festsetzung: Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 0 bis 35° zu errichten. Die Dremphöhe über dem 1. Vollgeschoss darf 50 cm nicht überschreiten. Mit der <b>1.Änderung</b> der Planung und der Öffnung eines Großteiles des Quartiers hinsichtlich Entfall der Mindestgeschossigkeit und Entfall der Doppel- bzw. Reihenhausbauung wurde auf die verdichtete Bebauung des Quartiers verzichtet und eine weitgehende Anpassung dieses Bereiches auch hin-	nein

				<p>sichtlich der GRZ auf 0,4 vorgenommen. Die städtebaulichen Ansprüche an die Bebauung der Sonnenallee wurden durch die weiterhin zwingend erforderliche Mindestgeschossigkeit um die Mindesttraufhöhe von 5,50m ergänzt.</p> <p><b>Diese Planungen sind bereits rechtsverbindlich.</b></p> <p>Eine Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung ist nicht vorgesehen. Eine maximale Drenpelhöhe ist über dem ersten Vollgeschoss, also auch im II. oder III. Vollgeschoss anzuwenden. Ein Widerspruch zur Mindesttraufhöhe ist hier nicht ersichtlich. Ein entstandener Vermarktungs- und Wettbewerbsnachteil durch Abweichungen von den ursprünglichen Bebauungsplanfestsetzungen wird nicht spezifiziert, ist nicht ersichtlich. Eine Änderung erfolgt nicht.</p>	
2.	Fam. Engelmann, Apollostraße 14, 8.01.2008	Ausgeglichene, der Umgebung angepassten Farbgebung erwünscht	b	<p>Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Festsetzungen zur Farbgebung nicht Bestandteil des Festsetzungskataloges. Der erste und zweite Bauabschnitt bereits ist weitestgehend bebaut und somit umgesetzt. Aus dem Ortsbild ist eine Einschränkung nicht ableitbar.</p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung und der Beschränkung der Regelungsdichte auf ein städtebaulich erforderliches Maß wird an dieser Stelle auf Festsetzungen zur Farbgebung verzichtet.</p>	nein
3.	Fam. Fischer, Apollostraße 14, 30.12.2007	Negative Auswirkungen auf die Umgebung (massivere Bebauung, Verlust Wohnqualität, optisch Wirkung höherer Baukörper, überdimensioniertes Verkehrsaufkommen) durch Baufenstervergrößerung	f, g, h	<p>Eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und GRZ) erfolgt nicht. Somit ist nicht von einer massiveren Grundstücksüberbauung bzw. einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch die Vergrößerung der Baufenstertiefe auszugehen. Bestandteil der Begründung ist unter 4.1.3:</p> <p>„Gleichzeitig wird eine verbesserte Nutzung der Baufläche gewährleistet. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert, so dass auch die maximale Überbauung gleich bleibt. Die Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück nach zu weisen, so dass die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung, aber auch den Sozialabstand des Bereiches gewahrt werden.“</p> <p>Das Baufenster ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zeichnerisch in Form eines „U“ festgesetzt. Sichtachsen sind somit zwischen möglichen Häuserreihen an dieser Stelle städtebaulich nicht vorgesehen und somit beeinträchtigt. Die Tiefe des Baufensters wird auf der „Innenseite“ verändert. Zudem erfolgt die Baufenstervergrößerung auf der dem Anregenden abgewandten Seite. Eine Beeinträchtigung des Anregers erfolgt hier ebenfalls nicht.</p> <p>Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen stellen die Mindestansprüche an die Belichtung, Belüftung und Besonnung der Grundstücke sicher. Diese Abstandsflächen sind auf dem eigenen Grundstück zu erbringen, was im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Verfahren nachzuweisen ist.</p> <p>Das Grundstück mit der geänderten Baufens-</p>	nein

				<p>tertiefe erstreckt sich von der hinteren (hier veränderten) Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze über etwa 7,5m. Dies ermöglicht nach §6Abs.5 der Brandenburgischen Bauordnung mit 0,5H Wandhöhe von der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand eine maximale Bebauungshöhe von 15, welche auf Grund der festgesetzten maximalen Geschossigkeit mit einiger Wahrscheinlichkeit nicht erreicht wird (drei Geschosse werden in etwa mit einer Höhe von 8,25-9m errichtet).</p> <p>Auf Grund des ausreichenden Abstandes aus dem Abstandsflächenrecht ergeben sich keine Einschränkungen oder Störungen gegenüber der nebenliegenden Bebauung sowie zu nebenliegenden Quartieren.</p> <p>Die Bebauungstiefe verbleibt mit 14m Bestandteil der Bebauungsplanänderung.</p>	
--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 5.3.3. Beteiligung der Behörden

Lfd.-Nr.	Anregung		Entgegenstehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name, Datum	vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Stadtwerke Frankfurt (Oder), 10.01.2008	<p><u>Stromversorgung/ Gasversorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine grundsätzlichen Einwände</li> <li>- Stellungnahme vom 3.05.2006 gilt weiterhin</li> </ul> <p><u>Wärmeversorgung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Ausnahme von Textfestsetzung 5.1 um WA 8 und 9</li> </ul>			<p>---</p> <p>Stellungnahme wird in die Abwägung eingestellt.</p>	---
					<p>Mit dem vorliegenden Vorschlag wurde dem Zusatzantrag aus der Stadtverordnetenversammlung entsprochen:  <i>In die Anlage 3, Seite 1 von 1 wird als letzter Satz angefügt: Die mögliche Nutzung von Erdgas im Bereich des 2. BA sollte nicht mehr ermöglicht werden.</i></p> <p>Die WA 8 und 9 sind Bestandteil des 1.Bauabschnittes, weshalb eine Übernahme der Regelung für die Quartiere 8 und 9 in die Betroffenen- Beteiligungsunterlagen nicht erfolgte.</p> <p>Der gesamte erste Bauabschnitt wurde bereits ohne Einschränkung der Textfestsetzung 5.1 weitestgehend bebaut. Den verhältnismäßig wenigen unbebauten Grundstücken des 1.Bauabschnittes sollte die Vergleichbarkeit der Verhältnisse im 1.Bauabschnitt gewahrt bleiben. Grundsätzlich ist die Erschließung des Römerhügels abgeschlossen. Fernwärmeleitungen liegen an.</p> <p>Durch einzelne Eigentümer wurde bereits im Rahmen der Betroffenenbeteiligung angemahnt, eine Beständigkeit der Planung mit sich nicht wesentlich verändernden Planungsrechtlichen Grundlagen zu beachten.</p> <p>Eine Erweiterung der Einschränkung der Textfestsetzung 5.1. erfolgt nicht.</p>	nein

	29.05.2006	<p><u>Netzbetrieb Strom</u>                  - Verfahren wird grundsätzlich zugestimmt</p> <p><u>Netzbetrieb Gas/ Wärmeversorgung</u>                  - keine Einwände</p>			---	---
2.	Deutsche Telekom, 20.12.2007	<p>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom</p> <p>- Hinweis auf interne Verwendung der Angaben zu Telekommunikationslinien</p> <p>- Aufwendungen Deutsche Telekom AG so gering wie möglich halten</p> <p>- Bitte um Aufnahme von Hinweisen zur Bauausführung von Telekommunikationslinien in die Begründung des Bebauungsplanes</p>			---	nein
3.	FWA mbH, 18.12.2007	<p>- wasserwirtschaftliche Erschließung des Wohngebietes wird im Auftrag der Stadt Frankfurt (Oder) vorgenommen</p> <p>- gleichzeitig erfolgt die Verlegung der Hausanschlussleitungen bis auf die geplanten Einzelgrundstücke</p> <p>- die bereits verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen im 2.BA sind noch nicht, Leitungssysteme für Erschließung der Quartiere 8 und 9 wurden bereits der FWA mbH übertragen</p>			---	---
		<p>- bereits bis an die Grundstücksgrenze verlegte Anschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser sowie für Regenwasser in den Quartieren 14, 15, 17 und 18 wurden für eine Bebauung mit Einfamili-</p>			---	---

	en- bzw. Reihenhäuser mit max. 2 WE bemessen, Kosten für Vergrößerung von Hausanschlussleitungen trägt Bauträger bzw. Grundstückseigentümer				
	- Änderung Flächenaufteilung der Einzelgrundstücke erfordert Zuordnung einer Anschlussleitung für jedes neugebildete Grundstück- Neubau bzw. Rückbau erforderlicher Anschlussleitungen beachten; Kosten bei Bauträger bzw. Grundstückseigentümer			Hinweis zur Erschließung wurde hiermit Bestandteil der Begründung	ja
	- zeitverzögerte Ableitung des Regenwassers durch Zwischenschaltung einer Zisterne von den Grundstücken der Quartiere 14, 15, 17, 18 vornehmen. Für die Grundstücke der Quartiere 8 und 9 Versickerung auf den Grundstücken vorsehen.			Hinweis zur Erschließung wurde hiermit Bestandteil der Begründung	ja

### 6. wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine wesentlichen Auswirkungen verbunden. Entsprechende Ausführungen wurden bereits unter Pkt. 4.1 und 4.2 gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf Kosten für Erschließung oder Unterhaltung der Erschließung. *haushaltstechnische Auswirkungen*

### 7. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des gesamten Plangebietes verändert sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans nicht.

	Flächenaufgliederung des Gesamtplangebietes	Satzungsplan nach 1.Änderung		Satzungsplan nach 2.Änderung		Satzungsplan nach 3.Änderung	
		Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent	Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent	Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent
1	Bauland						
1.1	Reines Wohngebiet	0	0	0	0	0	0
1.2	Allgemeines Wohngebiet	152.900	53,91	152.915	53,92	152.915	53,92
1.3	Mischgebiet	0	0	0	0	0	0
1.4	Kerngebiet	0	0	0	0	0	0
1.5	Dorfgebiet	0	0	0	0	0	0
1.6	Gewerbegebiet	0	0	0	0	0	0
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	0	0	0	0	0	0
1.7.1	Bauflächen, Nebenflächen	0	0	0	0	0	0
1.7.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0	0	0	0	0	0

1.7.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0	0	0
1.8	Industriegebiet	0	0	0	0	0	0
1.9	Sondergebiet	0	0	0	0	0	0
2.	Gemeinbedarfsflächen	0	0	0	0	0	0
3.1	öffentliche Grünflächen	45.700	16,11	45.706	16,11	45.706	16,11
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	4.000	1,42	4.000	1,42	4.000	1,42
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen	0	0	0	0	0	0
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	32.000	11,28	32.000	11,28	32.000	11,28
3.5	private Grünflächen	2.900	1,02	2.900	1,02	2.900	1,02
4.	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	19.300	6,81	19.300	6,81	19.300	6,81
5.	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	24.800	8,75	24.779	8,74	24.779	8,74
6.	Versorgungsflächen	2.000	0,70	2.000	0,70	2.000	0,70
7.	Flächen für Landwirtschaft	0	0	0	0	0	0
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	283.600	100	283.600	100	283.600	100

## 8. Darstellung erfolgter Änderungen gegenüber der letzten Satzungsfassung

Betroffener Planteil	Betroffener Inhalt	Änderung gegenüber der Satzung
<b>Zeichenerklärung</b>	Änderung der festgesetzten Bauform in den Wohngebieten 8, 9, 14, 15, 17, 18	Die festgesetzte Bauform wird im Rahmen der offenen Bauweise vollständig geöffnet.
	Wege in den Grünflächen	Die in den Grünflächen dargestellten, nicht festgesetzten, Wege wurden an die Örtlichkeit angepasst
Planzeichnung	WA 15.1	Baufenstervergrößerung
<b>Teil B - Textliche Festsetzungen</b>	2.2. Festsetzung zur Mindesttraufhöhe	Die Mindesttraufhöhe ist in den Quartieren 14, 15, 17, 18 entfallen.
	5.1. Festsetzung zu verwendbaren Brennstoffen	Diese Festsetzung gilt nicht für den 2.BA mit den WA 14, 15, 17, 18.