PLANZEICHNUNG (Teil A)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 4, 6 und 8 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

GEe2.1 — Bezeichnung der Teilfläche als Beispiel

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 16-20 BauNVO)

- GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GR — zulässige Grundfläche der Gebäude als Höchstmaß in Quadratmeter
- GFZ — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
- IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Anzahl der Vollgeschosse zwingend
- II-IV — Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- OK — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
- HB — Höhenbezug in Meter über DHHN2016

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise

4. Maße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- B_{min} — Mindestbreite der Baugrundstücke in Meter
- F_{min} — Mindestgröße der Baugrundstücke in Quadratmeter

5. höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 2 Wo — Zahl der Wohnungen je Wohngebäude als Höchstmaß

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

- Straßenbegrenzungslinie
- ÖV — Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- ÖV RF — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Rad- Fußweg
- PV V — Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: hier: Verkehrsberuhigter Bereich

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- PG — Private Grünfläche Zweckbestimmung: Naturnahe Pflanzfläche

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- m1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Planzeichen 13.1 PlanzV) mit Bezeichnung der Fläche

9. Bindungen für den Erhalt von Bäumen
(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhaltung von Bäumen

10. Sonstige Planzeichen

- TH min — Traufhöhe als Mindestmaß in Meter
- L max — Gebäudelänge als Höchstmaß in Meter
- DN max — Dachneigung als Höchstmaß in Grad
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4, 5 und 6 sowie § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 5,0m — Bemaßung in Meter
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NUTZUNGSSCHABLONEN ALS FESTSETZUNGEN

Teilfläche GEe1

GEe	GRZ 0,8
GR 1310	
II	OK 8,0
HB 66,0	a
L_{max} 85	

Teilfläche GEe2.1

GEe	GRZ 0,6
III-IV	
HB 69,0	a
L_{max} 70	

Teilfläche GEe2.2

GEe	GRZ 0,6
II-III	
HB 69,0	a
L_{max} 60	

Teilfläche MI1

MI	GRZ 0,5
GR 1260	
II	
	a
L_{max} 60	
2 Wo	

Teilfläche MI2

MI	GRZ 0,5
II	
	a
L_{max} 60	
2 Wo	

Teilfläche MI3

MI	GRZ 0,6
	GFZ 1,2
III-IV	
	a
L_{max} 60	
2 Wo	

Teilfläche WA1

WA	GRZ 0,3
	B_{min} 20
II	
L_{max} 15	DN_{max} 30°
2 Wo	

Teilfläche WA2.1

WA	GRZ 0,3
F_{min} 700	
I	
L_{max} 15	DN_{max} 30°
2 Wo	

Teilfläche WA2

WA	GRZ 0,3
F_{min} 700	
I	
L_{max} 15	DN_{max} 30°
2 Wo	

Teilfläche WA2.3

WA	GRZ 0,3
	B_{min} 17,5
I	
L_{max} 15	DN_{max} 30°
2 Wo	

Teilfläche WA3

WA	GRZ 0,4
(I)	
HB 71,0	
L_{max} 15	
2 Wo	TH_{min} 5,5

Teilfläche WA4

WA	GRZ 0,4
	GFZ 1,2
II-IV	
HB 71,0	o
	TH_{min} 5,5

Teilfläche WA5.1

WA	GRZ 0,3
II-IV	
HB 70,5	o
	TH_{min} 5,5

Teilfläche WA5.2

WA	GRZ 0,4
	GFZ 1,2
IV-V	
	o

Schlüssel Nutzungsschablone
Bezeichnung Teilfläche

Art d. Nutzung — GRZ
GR — GFZ
Größe der Baugrundstücke — Breite, Tiefe der Baugrundstücke
Geschosszahl — OK
Höhenbezug — Bauweise
Gebäudelänge — Dachneigung
Anzahl Wohnungen — TH mind.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1, 4, 6 und 8 BauNVO)

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig.
Ausnahmsweise kann, soweit das im B-Plan für die einzelnen Teilflächen nicht generell ausgeschlossen ist, die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- Läden mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Wasch- und Reinigungsmittel, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Apotheken, zoologischer Bedarf, Lebende Tiere, Medizinische und orthopädische Artikel, Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation, Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände, Musikalienartikel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel, Fahrrader und Zubehör sowie einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300 m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300 m²).

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)".

1.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind ausnahmsweise zulässig

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe.

Nicht zulässig sind im WA1

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.3 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2.1, WA2.2, WA2.3 sowie WA5.1 und WA5.2 sind ausnahmsweise zulässig

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind in den WA2.1, WA2.2, WA2.3 sowie WA5.1 und WA5.2

- der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.4 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3.1, WA3.2 und WA3.3 sowie WA4 sind allgemein zulässig

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind in den WA3.1, WA3.2 und WA3.3 sowie WA4

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.5 Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind ausnahmsweise zulässig

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen und
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind im MI1

- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.6 Innerhalb des Mischgebietes MI2 sind ausnahmsweise zulässig

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im MI2

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.7 Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind ausnahmsweise zulässig

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Anlagen für Verwaltungen und
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im MI3

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.8 In den Baugebieten, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt sind, sind ausschließlich Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

1.9 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1 sind ausnahmsweise zulässig

- Lagerhäuser.

Nicht zulässig sind im Baufeld GEe1

- Lagerplätze
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

1.10 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe2.1 und GEe2.2 nicht zulässig sind

- Lagerplätze
- Lagerhäuser und
- Tankstellen.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m §§ 22 und 23 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 50% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

2.2 Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in den Gebieten GEe1 und GEe2 gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen oder ähnliche Anlagen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Garagen i. S. §12 BauNVO und Nebengebäude i. S. §14 BauNVO dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.

3.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können um bis zu 1,00m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten, sofern der Anteil des zurücktretenden Gebäudeteils 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,5m die festgesetzte Baulinie überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.4 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone und architektonische Gestaltungselemente bis zu einer Tiefe von 0,5m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

3.5 Auf den Flächen zwischen den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.

3.6 In den allgemeinen Wohngebieten WA2.1, WA2.2 sowie WA5.1 sind Garagen i. S. §12 BauNVO auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.7 Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch den Gebäudebestand überschritten werden.

3.8 Für die festgesetzte abweichende Bauweise (a) gelten alle Regelungen der offenen Bauweise, wobei die Längen der Hausformen

- im Gebiet GEe 1 bis 85m
- im Gebiet GEe 2.1 bis 70m
- und im Gebiet MI1, MI2, MI3, GEe2.2 bis 60m

zulässig sind.

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

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (außer den bereits gewidmeten Straßen Schillerstraße und Teile der Mozartstraße) sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Baulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überfassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

4.2 Die Fürstenwalder Poststraße wird als „Bereich ohne Einund Ausfahrt" festgesetzt.

5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV und mit m1 gekennzeichneten Flächen ist ein naturnaher dichter Gehölzbestand zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen mit jeweils mindestens zehn Arten aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens: Strauch 2xv 80/100 bzw. Heister 2xv oB 150/200. Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt ein Gehölz je m². Es ist ein Mindestanteil an Bäumen von einem Baum je 100m² zu sichern. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Sie können auf die erforderliche Anzahl der neu zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Das Errichten von Einfriedungen, Nebengebäuden, Garagen und Stellplätze ist auf den mit m1 gekennzeichneten Flächen unzulässig. Grundstückszufahrten sind im Gebiet MI1 als Ausnahme zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV und mit m2 gekennzeichneten Flächen sind extensiv genutzte bzw. gepflegte lichte Halboffen-Lebensräume anzulegen. Dazu sind 50% bis 60% der entsprechenden Flächen dauerhaft von Gehölzwuchs frei zu halten. Auf den übrigen Flächen sind flächige Strauchpflanzungen mit einer Mindestgröße von jeweils 100m² anzulegen. Zu verwenden sind mindestens zehn Arten aus der Pflanzliste. Die Pflanzqualität beträgt mindestens: Strauch 2xv 80/100 bzw. Heister 2xv oB 150/200. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je zwei m². Das Errichten von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätze ist auf den mit m2 gekennzeichneten Flächen unzulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind nur als Ausnahme zulässig, wenn der Zweck der Fläche m2 nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Populus alba	Silber-Pappel
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica,Japan.	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

5.4 Auf den Wohngrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und den Zufahrten von Stellplätzen und Garagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig.

5.5 Dem Straßenraum werden die Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmefläche m1, die innerhalb von Grünflächen liegen, zu 75% sowie vollständig die Maßnahme m2, die innerhalb des WA2.1 liegt, zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB).

5.6 Dem Baugebiet MI2 wird die innerhalb der Grünfläche gelegen Maßnahme m2 vollständig zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

5.7 Dem Baugebiet GEe1 werden die Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmefläche m1, die innerhalb von Grünflächen liegen, zu 25% zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

5.8 Dem Baugebiet GEe2.2 wird die Maßnahmefläche m2, die innerhalb des GEe1 liegt, vollständig zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

6. Festsetzungen nach Landesrecht
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 BbgBO u. § 54 BbgWG)

6. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, schadlos zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen, außer an der Grenze zu Gewerbegebieten, wird die maximale Höhe der Einfriedungen mit 1,5m festgesetzt. Die Einfriedungen sind, sofern sie nicht durch eine Hecke gebildet werden, transparent auszuführen.

7.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzone an den Gebäudefassaden ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

Hinweise

Baumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG fallende Arten nicht beeinträchtigt werden.

Vor Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet sind Munitionsfreiheitsbescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst einzureichen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Die Baumschutzordnung der Stadt Frankfurt (Oder) ist für das Plangebiet weiterhin gültig und zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017, BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl. I S. 2749)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1740)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, BGBl. I S. 3154)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG, Art. 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21.01.2013, GVBl. I/2013, Nr. 3)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 32)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/2016 Nr. 14 vom 20.05.2016)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/2014 Nr. 27)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])

Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013.

Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte", veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

GELTENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 81 BbgBO

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 19.06.2012 - s. Amtsblatt Nr.5/2012 vom 04.07.2012.

Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt(Oder) (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997, geändert am 19.12.2000.

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 01.03.2012 - s. Amtsblatt Nr.1/2012 vom 07.03.2012).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtverordnetenversammlung wird der Planunterlage erhält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 14.09.2017 — Siegel — Leiter des Amtes für Vermessungswesen

2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 24.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 1.8. Nov. 2017 — Unterschrift

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, der Entwurf des Grünordnungsplanes und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.10.2015 bis zum 30.11.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am ..... im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 1.8. Nov. 2017 — Unterschrift

4. Der Bebauungsplan wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2014, GVBl. I/2014 Nr. 32) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/2016 Nr. 14 vom 20.05.2016) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 1.8. Nov. 2017 — Unterschrift

5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 14.11.2017 — Dr. Martin Wilke — Der Oberbürgermeister

6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.11.2017 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 29.11.2017 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 29.11.2017 — Unterschrift

ÜBERSICHTSPLAN

Frankfurt (Oder)
Slubice
Kliestow
Markendorf
Booßen
Lossow
Müllrose
Briesen (Mark)
Jacobsdorf
Müllrose
Lebus
Wiesenau
Reitwein
Podelzig
Müncheberg
Eichwalde
Diedersdorf
Seelow
Alt Rüdersdorf
Gusow-Platkow
Wüstemarkt
Letschin
Golzow
Genschmar
Carzig
Alt Zeschdorf
Gorgast
Alt Tucheband
Frankfurt
Berlin
Potsdam
Cottbus
Eisenhüttenstadt
Fürstenwalde/Spree
Bad Saarow
Beeskow
Storkow (Mark)
Königs Wusterhausen
Lübben (Spreewald)
Luckau
Lübben
Dahme
Luckenwalde
Jüterbog
Zossen
Baruth/Mark
Ludwigsfelde
Trebbin
Teltow
Stahnsdorf
Kleinmachnow
Potsdam
Werder (Havel)
Beelitz
Michendorf
Nuthetal
Großbeeren
Rangsdorf
Dahme/Mark
Mittenwalde
Schönefeld
Schönefeld
Flughafen BER
Zeuthen
Eichwalde
Wildau
Königs Wusterhausen
Blankenfelde-Mahlow
Rangsdorf
Großkoschen
Luckau
Uckro
Lindenberg
Fichtwalde
Werenzhain
Lübben (Spreewald)
Unterspreewald
Lehde
Leipe
Burg (Spreewald)
Briesen
Peitzer Teichlandschaft
Cottbuser Ostsee
Bad Muskau
Weißwasser/O.L.
Forst (Lausitz)
Spremberg
Guben
Gubin
Schwielochsee
Scharmützelsee
Storkower Gewässerkette
Müllroser Kanal
Oder
Spree
Havel
Dahme
Nuthe
Notte
Plane
Emster
Havel
Elbe-Havel-Kanal
Havelkanal
Havelseen
Havelländer Luch
Havelländisches Obstanbaugebiet
Havelländer Kanalsystem
Havelländer Obstanbaugebiet
Havelländer Obstanbaugebiet
Havelländer Kanalsystem
Havelländer Obstanbaugebiet
Havelländer Kanalsystem
Havelländer Obstanbaugebiet
Havelländer Kanalsystem

Bebauungsplan BP-13-006 "Oderlandkaserne"

Begründung

zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Planungsbüro Wolff Architektur und Stadtplanung
für die Stadt Frankfurt / Oder

Frankfurt (Oder), 07.06.2017

Inhalt

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 4
2.1 ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) 4
2.2 TOPOGRAFIE 5
2.3 AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH 6
2.3.1 Grundstücksnutzung 6
2.3.2 Gebäudenutzung 6
2.4 ENTWICKLUNG DES GEBIETES 7
2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 7
2.6 RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN 7
2.7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 7
2.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 8
2.9 NATUR UND LANDSCHAFT 8
2.10 ALTLASTEN 9
2.11 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 9
3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 10
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG 10
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 10
3.3 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN 11
4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 11
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 11
5.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG 11
5.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 12
5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 13
5.4 STÄDTEBAULICHE FREIFLÄCHENPLANUNG 14
5.5 SONSTIGES 15
6 PLANINHALT 15
6.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 15
6.1.1 Art der baulichen Nutzung 15
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung 26
6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise 30
6.2 WEITERE NUTZUNGSFESTSETZUNGEN 33
6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen 33
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE 34
6.3.1 Verkehrsflächen 34
6.4 PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN 35
6.4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern 35
6.5 FESTSETZUNGEN DER EINGRIFFSREGELUNG 35
6.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
6.5.2 Zuordnungsfestsetzung 39
6.6 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 40
6.6.1 Wasserrechtliche Festsetzungen 40
6.6.2 Örtliche Bauvorschriften 40
6.7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN 41
6.8 KENNZEICHNUNGEN 41
6.9 HINWEISE 41
6.10 GELTENDE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH §87 BBGBO 42
7 UMWELTBERICHT 43
7.1 EINLEITUNG 43
7.1.1 Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans 43

7.1.2 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort 43
7.2 ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE, -PLÄNE UND UMWELTINFORMATIONEN 44
7.2.1 Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen 44
7.2.2 Umweltschutzziele der Fachpläne 45
7.2.3 Verfügbare umweltbezogene Informationen 45
7.3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS 47
7.3.1 Schutzgut Mensch 47
7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 48
7.3.3 Schutzgut Boden 51
7.3.4 Schutzgut Wasser 52
7.3.5 Schutzgut Klima / Luft 53
7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 54
7.3.7 Wechselwirkungen 54
7.4 PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS 54
7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch 54
7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere 56
7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 58
7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser 58
7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft 59
7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft 59
7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter 59
7.4.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen 59
7.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen 59
7.5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN 60
7.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen 60
7.5.2 Feststellung des Kompensationsbedarfs 62
7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 63
7.5.4 Ausgleichsbilanz 64
7.5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 66
7.5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 66
7.6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 66
7.6.1 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung 66
7.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 66
7.7 HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG 67
7.8 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 68
7.9 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 69
8 BETEILIGUNGEN 71
8.1 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEM. §3 BAUGB 71
8.2 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. §4 BAUGB 71
8.3 BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS 71
8.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB 71
8.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB 72
9 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG 77
10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG 77
11 ÜBERBAUUNGSBILANZ 80
12 SORTIMENTSLISTE FRANKFURT (ODER) 81
13 ZUSAMMENFASSUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN IM WA-GEBIET 82
14 ZUSAMMENFASSUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN IM MI-GEBIET 83
15 ZUSAMMENFASSUNG DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN IM GEE-GEBIET 84
16 QUELLENVERZEICHNIS 85
17 RECHTSGRUNDLAGEN (AUSZUG STAND 15. JUNI 2017) 85

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Aufgabe Anlass Erforderlichkeit

Die Städte und Gemeinden als Träger der Bauleitplanung sollen planerisch tätig werden, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Stadt Frankfurt (Oder) verfolgt das Ziel, den Bereich der teilweise ungenutzten ehemaligen „Oderlandkaserne“ in Abstimmung mit dem „Bund“, als Eigentümer, wieder einer zivilen Nutzung zuzuführen. Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben will die ehemalige Kaserne in den nächsten Jahren in Teilflächen veräußern.

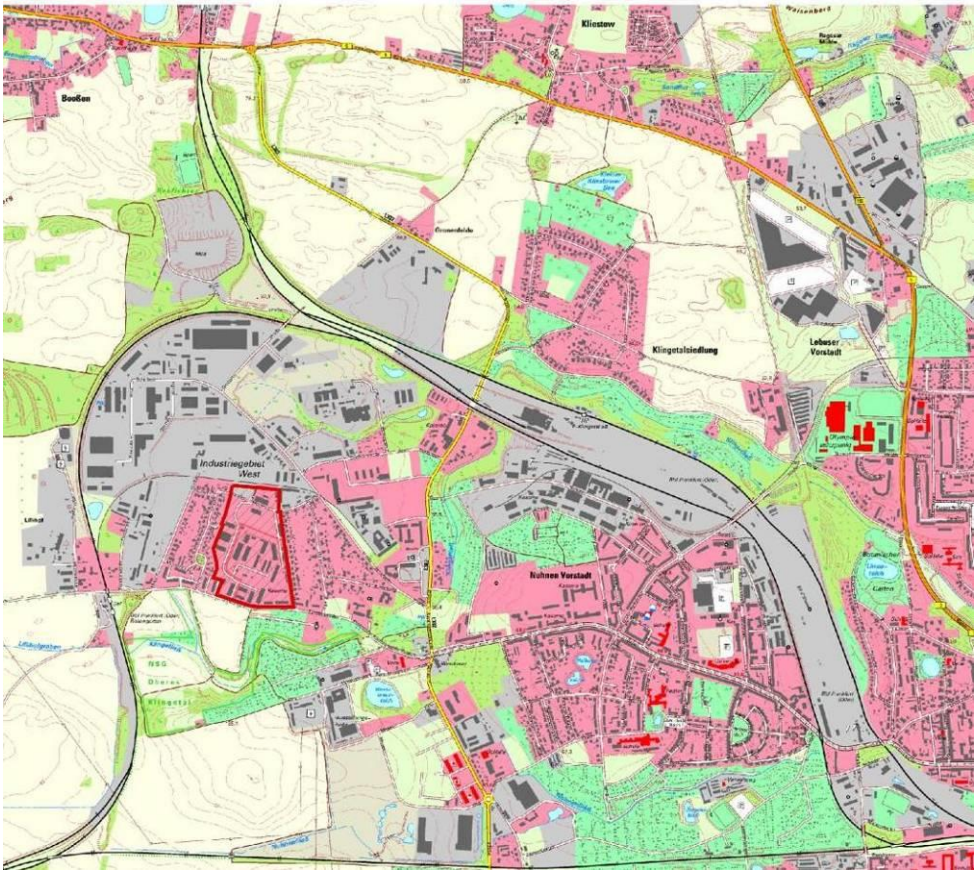
Eine Voraussetzung dafür sind geordnete städtebauliche Vorgaben, die zukünftigen Investoren Planungssicherheit bietet.

Gegenstand der Planung ist neben dem ehemaligen Kasernengelände der nördlich angrenzende Bereich bis zum benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser großen Fläche zu sichern und die beabsichtigten Entwicklungsziele verwirklichen zu können, wird ein Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

Übersichtskarte



Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen von Frankfurt (Oder) im Stadtteil West ca. 4,4 km vom Zentrum entfernt.

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des B-Planes mit einer Fläche von 13,76 ha liegt in der Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 97. Er umfasst die Flurstücke 10/1, 10/3 (teilw.), 74/1, 74/2, 75/1, 75/2, 103 (teilw.), 119, 160, 161, 178, 179, 180 und 181.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das „Gewerbegebiet Seefichten“,
- im Osten durch die „Schillerstraße“,
- im Süden durch die Fürstenwalder Poststraße und
- im Westen durch das Wohngebiet an der Riebestraße

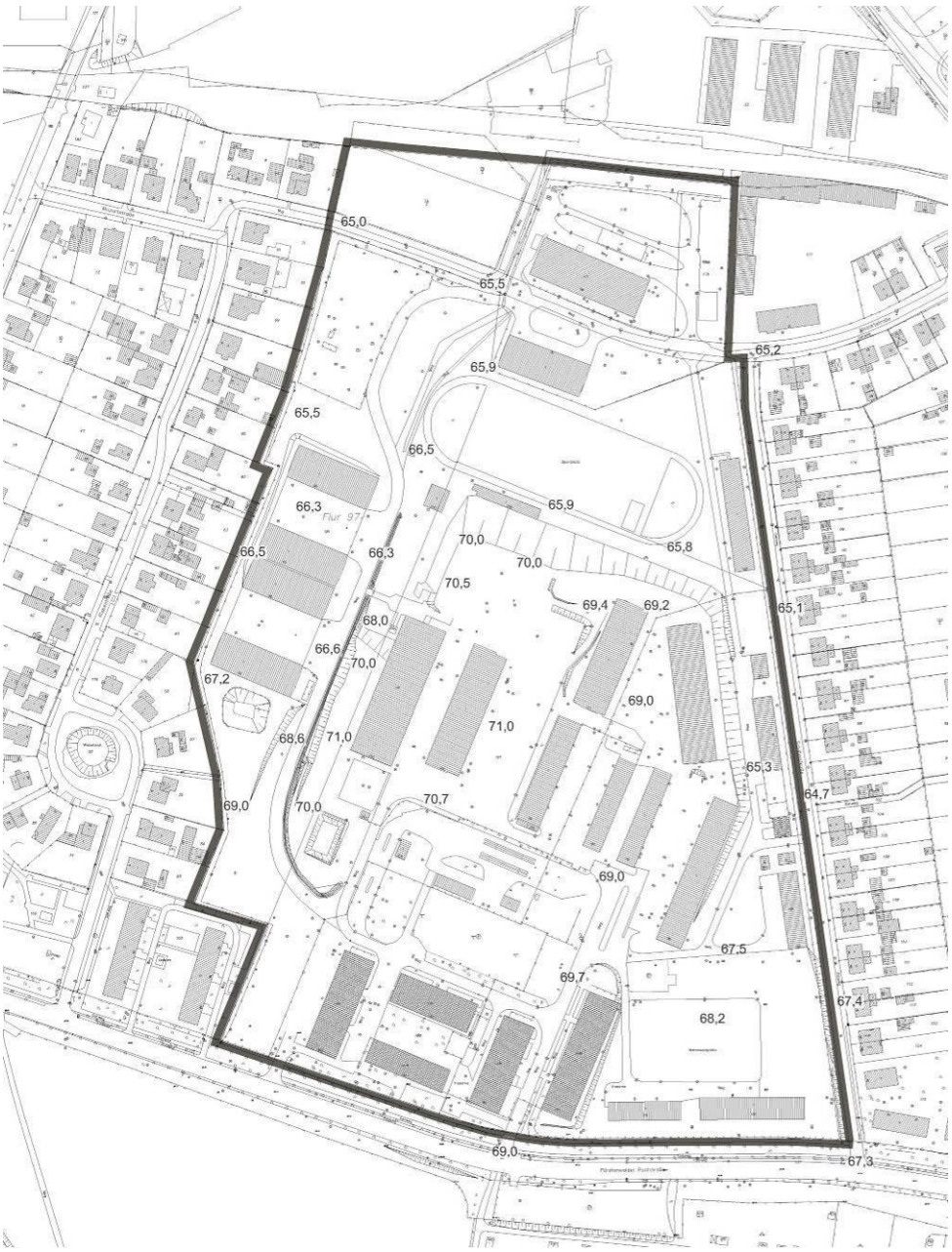
Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte entsprechend den vorhandenen Flurstücksgrenzen (Stand 2013).

Geltungsbereich
Grundlage ALK

2.2 Topografie

Das Gelände steigt von Süd nach Nord zunächst etwas an, um dann von rund 71 m auf etwa 65 m abzufallen. Die Fürstenwalder Poststraße liegt, im Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt, auf einer Höhe von 69 m.

Das Plateau für die Hallenbauten fällt nach Osten, Norden und Westen über eine deutlich ausgeprägte künstliche Stufe zum ursprünglichen Gelände ab.



Bestandskarte mit Geländehöhen

2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

2.3.1 Grundstücksnutzung

Die Liegenschaft grenzt dreiseitig direkt an bestehende Baugebiete. Im Süden finden sich, südlich der Fürstenwalder Poststraße, dagegen Landwirtschafts- bzw. Grünflächen (Kleingärten).

Die Quartiere im Osten und Westen sind charakteristische Wohngebiete. Sie sind mit Eigenheimen auf relativ großen Grundstücken bebaut. Im Norden befindet sich das „Gewerbegebiet Seefichten“.

Der Geltungsbereich kann im Bestand als Ganzes keiner Baugebietskategorie zugeordnet werden.

Ein großer Teil des Areals ist ungenutzt (Brachfläche). Die genutzten Grundstücksteile entsprechen ihrem Charakter nach eher einem Gewerbegebiet.

2.3.2 Gebäudenutzung

Ein Teil der ursprünglichen Bebauung wurde bereits zurückgebaut (z. B. der Heizhauskomplex und die östliche Tankstelle). Der Großteil ist allerdings erhalten.

Die unmittelbar an der Fürstenwalder Poststraße gelegenen Teile der Liegenschaft beherbergen in den ehemaligen Kasernengebäuden Verwaltungen (z. B. die Frankfurter

Außenstelle des Beauftragten für die Unterlagen des Staatssicherheitsdienstes der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik d. h. die Stasi-Unterlagen-Behörde) und gewerbliche Nutzungen in Form von Büros.

Gegenüberliegend nutzen unterschiedliche Dienstleistungsunternehmen die Büro-Verwaltungseinheiten.

Die nördlich angrenzenden Hallenbauten sind teilweise vermietet und werden ebenfalls gewerblich genutzt. An der Mozartstraße beansprucht das THW ein Grundstück.

Ein Teil der Gebäude ist allerdings ungenutzt.

2.4 Entwicklung des Gebietes

Nutzungsgeschichte

Das Areal ist seit 1935 als Kaserne für eine motorisierte Infanteriedivision in Nutzung. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der Standort weiterhin militärisch genutzt. Im Objekt waren Nachrichteneinheiten untergebracht.

Die Bauten im südlichen Teil fungierten als Unterkunfts- und Verwaltungsgebäude. Die übrigen waren Werkstätten, Garagen, Lager u. ä. Weiterhin waren ein Heizhauskomplex und zwei Tankstellen vorhanden.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die südlich der Mozartstraße gelegenen Grundstücke sowie der derzeit vom THW genutzte Bereich nördlich der Mozartstraße befinden sich im Eigentum des „Bundes“ und werden von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verwaltet.

Weitere Flurstücke nördlich der Mozartstraße befinden sich in privatem bzw. städtischem Eigentum.

2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die Flächen im Geltungsbereich sind in Teilen bebaut. Im Süden finden sich mehrgeschossige Gebäude, die ehemals als Unterkünfte und Verwaltung genutzt wurden. Sie sind größtenteils saniert. Die übrige Bebauung wird durch Hallenbauten unterschiedlichen Typs dominiert.

2.7 Verkehrserschließung

Fernverkehr

Die Liegenschaft wird im Süden durch die Fürstenwalder Poststraße tangiert, die als Haupterschließung für den Westen von Frankfurt /Oder dient und den Stadtteil mit dem überörtlichen Straßennetz und dem Stadtzentrum verbindet.

örtliche Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten von der Schillerstraße, die als Anliegerstraße fungiert, tangiert. Auf Grund der topographischen Verhältnisse (Hang) werden die direkt anliegenden Grundstücksteile der ehemaligen Kaserne über diese Straße erschlossen. Die Fahrbahn ist mit über 5 m Breite ausreichend bemessen. Ein Fußweg fehlt auf der Westseite.

Die aufgeführten Straßen sind öffentlich gewidmet.

Im Norden ist die (die Liegenschaft ursprünglich querende) Mozartstraße z. Z. durch das Grundstück des THW unterbrochen und nicht mehr durchgängig nutzbar. Dadurch ist das lokale Erschließungsnetz in seiner Funktion deutlich eingeschränkt. Es fehlt die direkte Verbindung zwischen der Schillerstraße und der im Westen gelegenen Riebestraße.

innere Erschließung

Die vorhandene innere Erschließung wird durch Wege innerhalb der ehemaligen Kaserne repräsentiert.

Neben einer Zufahrt für das Grundstück der Frankfurter Außenstelle der Stasi-Unterlagen-Behörde (BstU) direkt von der Fürstenwalder Poststraße, existiert von Süden nur ein weiterer Zugang zum Gelände (ehemaliges Kasernentor).

Von hier führt eine Straße (Fahrbahnbreite ca. 6m) in Richtung Norden bis zu den Hallen. Etwa 60m hinter dem Tor zweigt ein Weg nach Westen ab, der dann am Ende im Norden in die Mozartstraße einbindet.

Der in Ost-West-Richtung verlaufende Teil befindet sich auf dem Grundstück Stasi-Unterlagen-Behörde und ist somit nicht verfügbar.

Die bestehenden Wege im Innern des Gebietes sind nicht öffentlich gewidmet.

ÖPNV

Die Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist grundsätzlich gesichert. Das Plangebiet wird auf der Fürstenwalder Poststraße von zwei Buslinien tangiert, die auch eine Verbindung zum Regionalbahnhof herstellen.

nicht motorisierter Verkehr

Eine spezielle Infrastruktur in Form von separaten Rad- oder Gehwegen ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Stellplätze

Die ausgewiesenen Stellplätze auf den Wegen im Plangebiet werden auf der Basis bestehender Vereinbarungen zum Abstellen von Unternehmensfahrzeugen genutzt.

2.8 Technische Infrastruktur

Die Bereiche der Liegenschaft, die bebaut sind, sind stadttechnisch voll erschlossen. Die Anbindepunkte für das interne Trinkwassernetz, das Abwasser und den Strom befinden sich in der Schillerstraße sowie in der Fürstenwalder Poststraße.

Trinkwasser
Abwasser

Die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung wird durch die Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft (FWA mbH) gewährleistet.

Trinkwasseranlagen der FWA mbH sind in der Fürstenwalder Poststraße sowie der Schillerstraße vorhanden.

Schmutzwasserkanäle der FWA mbH mit freien Kapazitäten sind in den umliegenden Straßenzügen vorhanden.

Im B-Plan-Gebiet sind lediglich in der weiterführenden Mozartstraße Leitungssysteme der FWA mbH vorhanden. Für diese Leitungen sind die Leitungsrechte im Grundbuch eingetragen.

Die vorhandene innere Erschießung des ehemaligen Kasernengeländes liegt nicht in der Hand der FWA mbH.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über eine Anbindung an die in der Fürstenwalder Poststraße vorhandene Versorgungsleitung. Lediglich das Dienstgebäude des BstU hat einen eigenen Anschluss.

Für das gesamte Objekt ist im südlichen Bereich an der Fürstenwalder Poststraße am Haupteingang und Ecke Schillerstraße jeweils eine Anschlussleitung für Schmutz- und Regenwasser vorhanden, wobei ein großer Teil des Niederschlags vor Ort versickert.

Niederschlagswasser

Ein Teil des im Gelände anfallenden Niederschlagswassers wird gegenwärtig allerdings über private Grundstücksanlagen in das öffentliche Regenwassernetz abgeleitet.

Da die Altanlagen i. d. R. marode sind und nicht in den geplanten Verkehrsflächen liegen, ist eine zukünftige Nutzung nicht gegeben.

Strom
Straßenbeleuchtung

Das Gelände der Oderlandkaserne ist mit Elektroenergie über eine anschlussnehmereigene Mittelspannungsschaltanlage versorgt. Bis auf wenige Ausnahmen gibt es keine externen Niederspannungsanschlüsse aus dem öffentlichen Versorgungsnetz.

In den angrenzenden öffentlichen Straßen besteht eine Straßenbeleuchtung.

Gas

Das Plangebiet kann mit Gas versorgt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an der Fürstenwalder Poststraße befindet sich eine Erdgas-Mitteldruckleitung PE-HO d225.

In der Schillerstraße und der Fürstenwalder Poststraße bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Niederdrucknetz.

Fernwärme

Ursprünglich bestand im Kasernengelände ein internes „Fernwärmenetz“.

Telekommunikation

Im Umfeld des Planbereiches befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Diese liegen vorwiegend in den entsprechenden öffentlichen Straßenräumen.

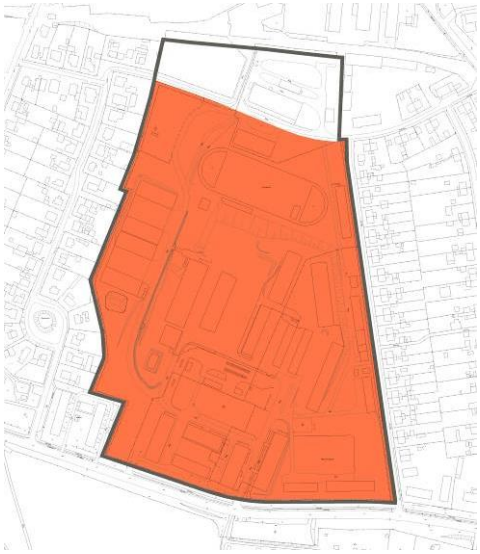
2.9 Natur und Landschaft

Der derzeitige Ausgangszustand von Natur und Landschaft ist der Bestandserfassung des Umweltberichtes (Kap. 7.2.3) zu entnehmen.

2.10 Altlasten

Teile der B-Plan-Fläche waren ursprünglich im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) als Altlastverdachtsfläche „Oderland-kaserne“ ausgewiesen.

Altlastverdachtsfläche



Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), als Grundstückseigentümer stellte mit Datum vom 20.10.2016 einen Antrag auf Entlassung des Geländes der "Ehemaligen Oderlandkaserne", Gemarkung Frankfurt (Oder), 15234 Frankfurt (Oder), Fürstenwalder Poststraße 86 und 87 aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder).

Bescheid über Altlastenfreiheit vom 23.11.2016

Dem Antrag wurde von der zuständigen Behörde statt gegeben.

Die hier betrachteten und untersuchten Flurstücke 160, 161, 181, 190 der Flur 97 und somit die Altlastverdachtsfläche "Ehemalige Oderlandkaserne" werden aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) entlassen und gelten somit als altlastenfrei.

2.11 Nutzungseinschränkungen

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet.

Bodendenkmale

So ist mit dem Fundplatz Nr. 81 eine steinzeitliche Siedlung im Süden des B-Plangebiets auf einer Geländekuppe bekannt. Unmittelbar südlich der Fürstenwalder Poststraße schließt sich ein Bodendenkmal an, das in der aktuellen Brandenburgischen Denkmalliste unter der laufenden Nummer 8.096 (Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter) geführt wird. Daher ist eine Entdeckung bislang noch nicht aktenkundig gewordener Bodendenkmale im B-Plan-Gebiet nicht auszuschließen. Inwieweit moderne anthropogene Aufschüttungen eine gewisse Schutzfunktion für Bodendenkmale einnehmen, ist im Einzelfall (ggf. auch im Voraus) bei Bodeneingriffen zu untersuchen.

Im Falle der Entdeckung bisher unbekannter Bodendenkmale besteht laut Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg Meldepflicht (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG - § 11 Abs. 1 und 2) sowie die Pflicht zur unveränderten Erhaltung und zum Schutz vor Gefahren bis zum Ablauf einer Woche nach Entdeckung. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und die Dokumentation des Fundes dies erfordert (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Des Weiteren ist im Vorfeld von Bodeneingriffen in Bodendenkmale (z.B. Tiefbaumaßnahmen) im Zuge eines Antragsverfahrens eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die beantragten Maßnahmen nach denkmalpflegerischen Grundsätzen durchgeführt werden. Die Erlaubnis kann mit Nebenbestimmungen (Auflagen, Bedingungen etc.) verbunden werden (§ 9, Abs. 2 und 4 BbgDSchG).

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Stellungnahme Raumordnungs-behörde

Für die beabsichtigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBI. S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBI. II -2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Bezogen auf die Planungsabsicht sind gem. LEP B-B konkret folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant.

- Ziel 2. 7 (Frankfurt Oder ist Oberzentrum)
- Grundsatz 2.8 (Konzentration hochwertiger Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung auf die Oberzentren)
- Grundsatz 4.1 (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen)
- Grundsatz 4.4 Abs. 1 (bedarfsgerechte Nachnutzung von Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten)

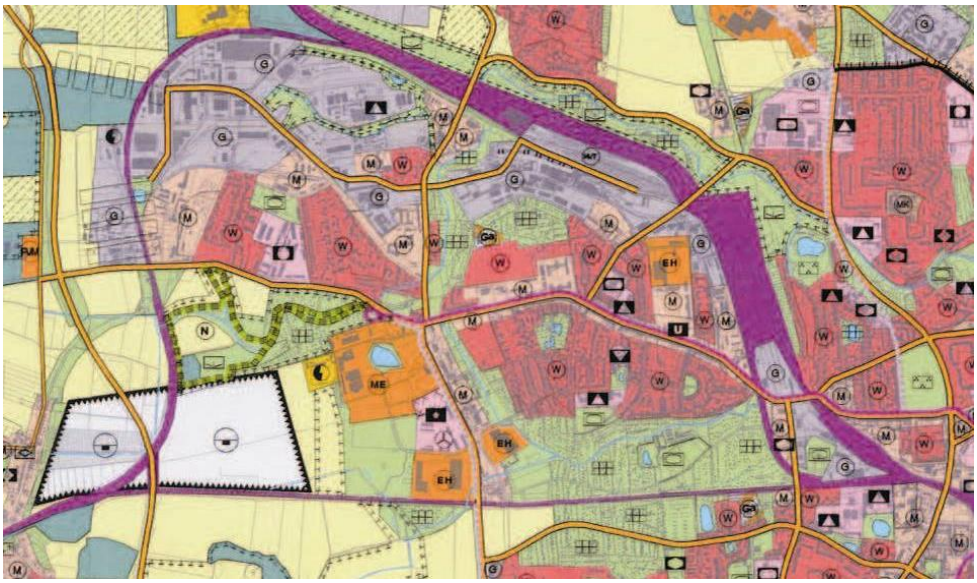
Das LEPro 2007 sieht für den Standort folgende Grundsätze.

- Grundsätze aus § 5 Abs. 1 bis 3 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrssparender Siedlungsstrukturen)
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 (Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung)

Die Entwicklungsziele der Stadt Frankfurt (Oder) zur Nachnutzung des innerörtlich gelegenen ehemaligen Bundeswehrobjektes berücksichtigen angemessen die oben genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt in der aktuellen 9. Änderungsfassung vom 01.09.200926.11.2013 stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar.



Auszug FNP Frankfurt / Oder (Stand Sep 2009)

B-Pläne sind allgemein aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Flächennutzungspläne stellen für das gesamte Gemeindegebiet die beabsichtigte Entwicklung der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Die Änderung des FNP für diesen Standort wurde im Parallelverfahren durchgeführt. Mit der 10. Änderung des FNP dessen Satzungsbeschluss für das II. Quartal 2017 geplant ist,

wird gesichert, dass der Bebauungsplan aus dem FNP abgeleitet wird. In der Änderung Ä10.2 der 10. Änderung des FNP wird die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche westlich in die Wohnbaufläche einbezogen und der restliche Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Damit entfällt auch die Darstellung für einen Sportplatz im Flächennutzungsplan. Die differenzierte Überplanung erfolgt bei der Darstellung von Flächennutzungen im Flächennutzungsplan erfolgt nunmehr mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Überörtliche Fachplanungen, die den B-Plan berühren, sind nicht bekannt.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Um die Liegenschaft zu mobilisieren, sind nachfrageorientierte Nutzungsangebote und Bebauungsmöglichkeiten erforderlich.

Das Ziel der Entwicklung ist es, die vorhandenen Flächen soweit wie möglich in Abschnitten zu privatisieren. Nur die tatsächlich erforderlichen Flächen sollen in die öffentliche Hand gegeben werden.

Schwerpunkt der Entwicklung soll deshalb, unter Beachtung der relativen Randlage, einerseits das Angebot zur Errichtung von Eigenheimen und im Besonderen die Möglichkeit zur Errichtung von Bungalowbauten auf Grundstücken sein, deren Größe in etwa der der westlich angrenzenden Bebauung entspricht. Andererseits sollen die bestehenden Hallenbauten teilweise gewerblich weiter genutzt werden können.

Die Geschossbauten im Süden bleiben als Verwaltungsstandort und Bürokomplex erhalten. Zusätzlich sollen andere Nachnutzungsmöglichkeiten (z. B. eine Wohnnutzung) ermöglicht werden.

Mit der Entwicklung des Standortes sollen keine erhöhten Belastungen der umliegenden Wohngebiete verbunden sein.

Die Umweltqualität soll insgesamt verbessert werden.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Standortes schaffen.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

Auf Grund der gegebenen Randbedingungen stellt die nachfolgend beschriebene Nutzungsverteilung die optimale Lösung dar.

Verteilung der Nutzungen

Östlich und westlich des Plangebietes bestehen Eigenheimsiedlungen, die natürlich entsprechend störempfindlich sind. Die ursprünglich vorhandene Vorbelastung durch die militärische Nutzung ist seit langem weggefallen. Es besteht für die Liegenschaft hinsichtlich der zulässigen Emissionen kein Bestandsschutz mehr. Die neuen Nutzungen müssen also „wohnverträglich“ sein.

Im Norden grenzt unmittelbar ein Gewerbegebiet an für das die planungsrechtlichen Grundlagen im rechtskräftigen Bebauungsplan BP- 06- 006“Gewerbegebiet Seefichten“ -1. Änderung bestimmt sind. Die angrenzenden Flächen sind als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. . Empfindliche Nutzungen, die die benachbarten Gewerbegrundstücke beeinträchtigen könnten, sollen mit dem BP ausgeschlossen werden.

Südlich des Geltungsbereiches befinden sich jenseits der relativ stark frequentierten Fürstenwalder Poststraße, eine Kleingartenanlage und Landwirtschaftsflächen.

Städtebauliches Konzept

Große Teile des Plangebietes werden nicht mehr oder nur mindergenutzt. Teile der ursprünglichen Bebauung wurden bereits beseitigt. Für einige Hallen bestehen Chancen für eine Nachnutzung. Das Technische Hilfswerk, zurzeit im Norden angesiedelt, will den Standort weiter nutzen.

Die mehrgeschossigen ehemaligen Unterkunfts- bzw. Verwaltungsgebäude im Süden sind saniert und werden durch die „Stasi- Unterlagenbehörde“ bzw. andere genutzt. Diese Situation soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Weder für eine komplette Nachnutzung der Liegenschaft in Form von Wohnnutzung noch als Gewerbegebiet wird ein Bedarf gesehen.

Vielmehr sind auf der einen Seite die geeigneten entsprechend vorgeprägten Flächen für eine gewerbliche Nutzung zu mobilisieren.

Vorhandene Unternehmen sollen dabei, soweit Störungen ausgeschlossen sind, am Standort erhalten bleiben.

Auf der anderen Seite geht es darum, in einem angemessenen Umfang Wohngrundstücke anzubieten, wobei hier der Bedarf vorwiegend im Bereich von selbst genutzten Eigenheimen gesehen wird.

Gerade im westlichen Stadtgebiet gibt es ein Interesse an Eigenheimstandorten, wobei das Segment für Bungalowbauten besonders nachgefragt wird. Es ist auf Grund der städtischen Randlage im Rahmen des individuellen Wohnungsbaues nicht beabsichtigt, eine hohe Verdichtung des Wohngebietes zu erreichen, sondern eher eine Bebauung auf relativ großen Grundstücken zu ermöglichen.

5.2 Verkehrserschließung

Straßennetz

Die Liegenschaft ist öffentlich nur randlich über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Eigentümer und Besitzer von unmittelbar an die Schillerstraße grenzenden Parzellen im Bereich des MI2 sind berechtigt, sich unter Einhaltung des einschlägigen

Bauordnungsrechts jeweils eine Zufahrt zu der von Ihnen genutzten Parzelle von der Schillerstraße aus zu schaffen.

Eigentümer und Besitzer von unmittelbar an die Mozartstraße grenzenden Parzellen im Bereich der Teilflächen MI1, MI2 und WA2.1 sind berechtigt, sich unter Einhaltung des einschlägigen Bauordnungsrechts jeweils zu der von Ihnen genutzten Parzelle eine Zufahrt von der Mozartstraße aus zu schaffen.

Für die inneren Grundstücke muss eine neue Erschließungsstraße (Planstraße A) errichtet werden. Der Verkehr wird ohne Belastung der Anliegerstraßen zur Fürstenwalder Poststraße geführt. Die Planstraße komplettiert mit der wieder zu öffnenden Mozartstraße das Nebenstraßennetz im Stadtteil.

Zusätzlich erschließen zwei neu zu schaffende private Stichwege (Planstraßen B und C) einzelne Grundstücke (WA1, WA5.1 und WA5.2).

Grundstückszufahrten unmittelbar von der Fürstenwalder Poststraßen sind für das WA5.2 nicht möglich.

Die geplante Straßenführung wird helfen, Durchgangsverkehr zu vermeiden. Der zusätzliche Verkehr wird ohne Belastungen des Bestandes zum Hauptnetz geführt.

Die Erschließung lässt sich abschnittsweise realisieren.

In der Planstraße A und weiter über die Mozartstraße soll das Führen einer Buslinie möglich sein. Das Straßenprofil ist entsprechend dimensioniert (siehe auch Festsetzungen zu den Verkehrsflächen). Auch die Detailausbildung der Fahrbahn der Planstraße A ist so auszulegen, dass sie für die Aufnahme von Buslinien geeignet ist.

Um den Binnenverkehr für Fußgänger und Radfahrer zu fördern, wird zusätzlich zu den Straßen für den nicht motorisierten Verkehr eine entsprechende Verbindung zwischen den Wohngebieten an der Schillerstraße und an der Riebestraße geschaffen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die erforderlichen stadttechnischen Versorgungsleitungen können vollständig in den Straßenräumen untergebracht werden.

Niederschlags-entwässerung

Bereits im Zuge der B-Plan-Bearbeitung ist der Nachweis der schadlosen und umfassenden Versickerung der öffentlichen und privaten Flächen gegenüber der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) zu führen

Die uWB forderte in Ihrer Stellungnahme vom 09.11.2010, dass Belastungen der Gewässer, d.h. des Grundwassers (z. B. durch Altlasten) und des Oberflächenwassers auszuschließen sind. D. h. eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in das Klingefließ ist auszuschließen.

Seit September 2016 liegt ein Bescheid vor, dass der Standort altlastenfrei ist. Belastungen des Grundwassers durch Altlasten sind, auch bei einer Versickerung des Niederschlagswassers, demnach ausgeschlossen.

Das bestehende Erschließungskonzept geht davon aus, dass das Niederschlagswasser nicht in das Klingefließ eingeleitet wird.

Niederschlags-entwässerung

Versickerungs-fähigkeit

Nach den vorliegenden Unterlagen (hier Geotechnischer Bericht Reg.-Nr.: 97/2012/B des Baugrundbüro Christian Börner dort Pkt. 3.0) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers am Standort grundsätzlich möglich. Das betrifft sowohl die öffentlichen Räume als auch die privaten Grundstücke.

Die Mächtigkeit des Sickerraumes soll bezogen auf den mittleren Stauwasserstand oder Grundwasserstand, mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für abgeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Dieser Tatbestand ist nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen am Standort gegeben.

Schichten mit einer geringeren Durchlässigkeit sind tiefer anzutreffen.

Infolge der allgemeinen Durchlässigkeit des Sickerraumes über die Tiefe, werden oberflächennahe Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen, …) als günstigste Lösung empfohlen.

Im ungünstigsten Fall beträgt der Abstand zwischen Oberfläche Gelände und dem höchsten Schichtenwasser (Grundwasser) 1,3m. In diesem Fall kann das zu versickernde Niederschlagswasser in Mulden von 0,3m Tiefe gefasst werden.

Neben der bevorzugten Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort besteht nach Angaben des zuständigen Versorgungsunternehmens (FWA GmbH) technisch auch eine Möglichkeit zur gedrosselten Ableitung von Regenwasser in einen öffentlichen Regenwasserkanal, vorbehaltlich der Zustimmung der unteren Wasserbehörde, in

Richtung Mozartstraße (Schubertstraße) sowie in Richtung Fürstenwalder Poststraße. Hierfür notwendige Rückhalteanlagen wären bei Bedarf durch den Investor / Bauträger einzuplanen.

Die Einleitung von Regenwasser in Schmutzwasseranlagen ist nicht gestattet. Anfallendes Drainagewasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verbringen.

Straßenbegleitende Sickermulden bzw. Rigolenanlagen werden nicht durch die FWA mbH übernommen bzw. betreut.

Die schadlose und umfassende Versickerung ist auf den öffentlichen und privaten Flächen also grundsätzlich möglich. Für die Planungsebene der „verbindlichen Bauleitplanung“ ist der Versickerungsnachweis damit hinreichend geführt. Die Entscheidung über die zur Anwendung kommende konkrete Lösung ist Gegenstand der nachfolgenden Vorhaben- bzw. Ausführungsplanung.

Trinkwasser
Abwasser

Die geplante Umnutzung des Objektes erfordert die trink- und abwasserseitige Neuerschließung entsprechend den neuen Anforderungen. Dabei ist die Erschließung mit Trink-, Schmutz- und Regenwasser durch einen Bauträger vorzunehmen.

Zur grundsätzlichen Erschließung des Gebietes ist von der Fürstenwalder Poststraße aus über die Planstraße A bis zur Mozartstraße mit Ringschluss zwischen Riebestraße und Schillerstraße eine Trinkwasserversorgungsleitung zu legen. Davon abgehend können weitere Stiche in den Planstraßen angeordnet werden. Hausanschlüsse sind auf die geplanten Parzellen vorzustrecken.

Im Bereich der Schillerstraße könnte die straßenbegleitende Bebauung an die vorhandenen Anlagen angebunden werden, sofern die hydraulische Kapazität dies zulässt. Alternativ ist eine Neuerschließung notwendig.

Zur Abwasser-Erschließung ist eine Freigefällekanalisation im Trennsystem nach den technischen Vorgaben der FWA mbH zu planen. Hausanschlüsse sind auf die geplanten Grundstücke, einschließlich Übergabeschacht (Uponal DN400) ca. 1m hinter der Grundstücksgrenze, vorzustrecken.

Sofern die Planstraße A öffentlich gewidmet ist, ist die FWA mbH grundsätzlich bereit, die Leitungssysteme kostenfrei zu übernehmen. Die in den privaten Planstraßen B und C hergestellten Erschließungsanlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Trink-, Schmutz- und Regenwasser werden ebenfalls von der FWA mbH übernommen. Die Sicherung dieser Leitungsrechte erfolgt über entsprechende Dienstbarkeiten.

Der Ausbau und die Öffnung der Mozartstraße ist so vorzunehmen, dass die vorhandenen Leitungen für Trink- Schmutz- und Regenwasser im Straßenbereich zu liegen kommen.

Das nördliche Gebäude des THW hat einen separaten Anschluss an die vorhandenen Systeme, allerdings über das Flurstück 179 der Flur 97. Hier sind zu Gunsten des Grundstückseigentümers die Leitungsrechte grundbuchrechtlich zu sichern. Aus Sicht der FWA GmbH besteht alternativ die Möglichkeit, dass das Gebäude direkt und ohne Nutzung fremder Grundstücke an die neu verlegten öffentlichen Anlagen in der Mozartstraße angeschlossen werden kann. In diesem Fall sind keine Dienstbarkeiten erforderlich.

Strom

Für die zukünftige Nutzung ist stromseitig eine Erschließungsmaßnahme der Gesamtfläche erforderlich.

Die vorhandenen Anschlussleitungen sind nicht nutzbar, da diese keine der Forderungen der Niederspannungs-Anschlussverordnung (NAV) erfüllen und die Grundstücke unzumutbar mit Leitungsrechten belasten würden (Grunddienstbarkeiten).

Abfallentsorgung

Privatstraßen dürfen aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren werden. Es bestehen zwei Möglichkeiten die Abfallentsorgung zu gewährleisten:

1. Es werden Bereitstellungsflächen für die Abfallbehälter vorgesehen, die sich in einem annehmbaren Abstand zur öffentlichen Straße befindet. Die öffentliche Straße muss für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein.

2. Die Privatstraßen sind baulich so ausgelegt, dass ein Befahren und Wenden mit dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugen möglich ist, ein ordentlicher Winterdienst besteht. Der Eigentümer erteilt schriftlich die Zustimmung zum Befahren der Privatstraße und stellt den Entsorger von jeglichen Schadenersatzansprüchen frei.

Der Entsorger übernimmt keine Haftung für Schäden an der Straße.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Zusätzlich zu den öffentlichen Straßenräumen sind schon auf Grund der Randlage in der

Stadt keine separaten öffentlichen Grünflächen erforderlich.

Die Straßenräume erhalten neben den erforderlichen Fahr- und Gehbahnen Grünstreifen mit Entwässerungsmulden (oder Rigolen).

Als Pufferzonen, insbesondere zwischen Gewerbe- und Wohngrundstücken, werden private Grünflächen eingeordnet, die zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dienen. Diese Grünflächen können den angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet und anteilig von den Anliegern erworben werden.

Auf die Baugrundstücke nimmt der B-Plan mit Ausnahme der naturschutzrechtlich erforderlichen Regelungen in Bezug auf die Detailgestaltung von Freiflächen keinen Einfluss.

Allerdings sichert der Bebauungsplan einen dem Standort angemessenen relativ hohen Grün- und Freiflächenanteil.

5.5 Sonstiges

Konfliktbewältigung Altlasten

Die vorhandene Altlastensituation steht der geplanten Entwicklung nicht mehr entgegen (siehe Punkt 2.10 der Begründung).

Bescheid 23.11.2016

Die Altlastverdachtsfläche "Ehemalige Oderlandkaserne" ist aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) entlassen und gilt somit als altlastenfrei.

Sollten Kontaminationen des Bodens während der geplanten Umnutzung dennoch festgestellt werden, so sind diese umgehend der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) zu melden.

Vor der geplanten Umnutzung des Gesamt-Geländes sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- Ausbau der noch im Untergrund vorhandenen Tanktechnik (Tanks und ggfls. weitere Anlagen) im Bereich der westlichen Tankstelle (Gebäude 47)
- Fachgerechte Beprobung und Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials
- Sohlbeprobung und Nachweis der Kontaminationsfreiheit unterhalb des Tankes, nach dessen Ausbau
- Fachgerechte Verfüllung der Baugrube
- Entsorgung der kleinflächigen, oberflächennahen MKW-Kontamination im Bereich des Gebäudes 43

6 Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Verteilung der Baugebiete

Auf Grund der Ziele der Planung und unter Berücksichtigung der konkreten Randbedingungen werden im B-Plan-Gebiet (neben anderen Flächennutzungen) unterschiedliche Baugebietskategorien ausgewiesen.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Im Westen und im zentralen Bereich werden angrenzend an die vorhandene Wohnbebauung weitere Eigenheimgrundstücke vorgesehen. Die entsprechenden Flächen werden als **Wohngebiet** festgesetzt.

Die zentralen mit Hallen bebauten Flächen und ein Teil der vorhandenen Bürogebäude im Süden werden als **Gewerbegebiet** (zu den Einschränkungen siehe unten) festgesetzt.

Entlang der Schillerstraße wird ein durch die Topographie und die Katasterverhältnisse definierter Streifen als Mischgebiet entwickelt, welches als „Puffer“ zwischen den Gewerbegrundstücken und dem vorhandenen Wohnen fungiert. Auch eine Teilfläche im Norden fungiert gemeinsam mit den östlich angrenzenden Grundstücken als „Puffer“ zwischen vorhandener bzw. geplanter Wohn- und vorhandener Gewerbenutzung. Sie wird ebenfalls als **Mischgebiet** festgesetzt.

Art der Nutzung

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Nach Abs. 4 bis 9 des §1 der BauNVO kann ein entsprechendes Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert werden. Die Feinsteuerung muss erforderlich sein.

Gliederung der Baugebiete

Im vorliegenden Fall wird auf Grund der spezifischen Randbedingungen, der örtlichen Situation und den angestrebten Ziele der städtebaulichen Entwicklung von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.

Insbesondere geht es darum, mit den gegebenen planerischen Mitteln Konflikte zwischen der geplanten bzw. vorhandenen Wohnnutzung und Gewerbebetrieben auszuschließen.

Weil mit der vorgesehenen Gliederung des Plangebietes im Einzelfall Konflikte nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird auf die Anwendung des §15 BauNVO im Einzelfall hingewiesen.

Teilgebiete

Die Baugebiete werden aufgrund der erforderlichen Feinsteuerung in Teilflächen untergliedert. Diese sind durch die öffentlichen Straßen oder das Planzeichen 15.14 der PlanzV (**Knötchenlinie**) voneinander abgegrenzt und durch die **Nummerierung** gekennzeichnet.

Die Teilflächen sind wegen der besseren Verständlichkeit und Eindeutigkeit der Festsetzungen **bezeichnet** (z. B. WA1, WA2.1, oder GEe1, GEe2, …). Wobei „**WA“** die einzelnen Teilflächen des Allgemeinen Wohn-, „**MI**“ die der Misch- und „**GEe“** die der (eingeschränkten) Gewerbegebiete bezeichnet.

Die Festsetzungen für die einzelnen Teilflächen sind im Plan, soweit es sinnvoll ist, in **Nutzungsschablonen** zusammengefasst. Auch die textlichen Festsetzungen nehmen teilweise Bezug auf die Teilflächen.

6.1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Vorbemerkungen WA-Gebiet

§4 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA-Gebiete).

Ein allgemeines Wohngebiet ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten. Das WA-Gebiet kann also weitere das Wohnen ergänzende und gleichzeitig nicht beeinträchtigende Nutzungsarten aufnehmen. Sie sollen der Versorgung, der gesellschaftlichen Kommunikation, der Freizeitgestaltung sowie der Daseinsfür- und vorsorge der Wohnbevölkerung dienen. Das bedeutet, dass das Wohnen im WA-Gebiet vorherrscht und Wohngebäude im Gebiet den Großteil ausmachen.

Im vorliegenden Fall ist im Rahmen der Beurteilung von Baugesuchen der Begriff „Gebiet“ weiter zu fassen und nicht nur auf den Geltungsbereich des B-Planes zu beziehen. Auch die benachbarten Areale sind in diesem Sinn Teil des betreffenden „Gebietes“.

Begründung zu den Textfestsetzungen Nr. 1.1 bis 1.4

Die Grundstücke an der Erschließungsachse (Planstraße A) werden, um Störungen zu minimieren, anders behandelt, als die im „Hinterland“. Auch der Norden soll weniger intensiv genutzt werden, als der verkehrsgünstiger gelegene Süden des WA-Gebietes.

Das bedeutet, dass die ergänzenden Nicht-Wohnnutzungen sich an der Planstraße A und dort bevorzugt im Südteil konzentrieren werden.

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von §1 Abs. 5 BauNVO. Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Nachfolgend werden die einzelnen gem. §4 BauNVO relevanten Nutzungsarten untersucht.

Wohngebäude sind zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt. Da das Wohnen entsprechend der Zweckbestimmung das Gebiet prägt, sind Wohngebäude natürlich im gesamten WA-Gebiet allgemein zulässig.

Die **der Versorgung des Gebietes dienende Läden** sind nach §4 BauNVO in einem WA-Gebiet allgemein zulässig. Das sind (nach der Rechtsprechung) zunächst alle dem Gebiet dienende (also „kleineren“ Einzelhandelsbetriebe) in Form von Läden.

Die Stadt hat sich ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept gegeben. Das Konzept mit Stand September 2013 wurde in der 37. Stadtverordnetenversammlung am 7. November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.

Dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept sind die entsprechenden Regelungen für das Plangebiet zu entnehmen. Unter Anderem sind dort folgende wesentliche Gründe für die erforderlichen Einschränkungen aufgeführt.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Ein Überangebot an Einzelhandelsverkaufsflächen und eine gleichzeitig schrumpfende und stagnierende Kaufkraft haben zu einer Vorschädigung der Innenstadt geführt, weshalb zukünftig eine Steuerung des Einzelhandels notwendig ist.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ist auf eine wettbewerbsfähige Positionierung des Einzelhandels der Stadt Frankfurt (Oder) sowie auf eine aktive, städtebaulich verträgliche Investitionspolitik im Bereich des Handels gerichtet.

Zielsetzung ist die nachhaltige Stärkung der Kaufkraftbindung und damit auch der oberzentralen Funktion von Frankfurt (Oder) durch eine vorrangig innerstädtische Entwicklung.

Außerhalb der ausgewiesenen vier zentralen Versorgungsbereiche ist im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben – soweit sie nicht unter den genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgeführt sind – mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten grundsätzlich unzulässig.

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Handelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist mit Wirksamkeit des Bebauungsplanes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur noch auf Grundlage der festgesetzten Ausnahme zulässig.

Einzelhandelsbetriebe und damit auch Läden werden unter Beachtung o. a. Einschränkungen nur in den Bereichen zugelassen, die ohne den Großteil der Wohngrundstücke zu belasten, erreichbar sind.

Von der Kategorie **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften** gehen gerade in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Allgemein ist, auch wenn sie nur dem Gebiet dienen dürfen, mit einem erhöhten Verkehrsbedarf zu rechnen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften werden deshalb in den von Wohnbebauung dominierten Baugebieten nicht oder nur als Ausnahme zugelassen. Lediglich für die Teilflächen, die gut erschlossen sind, gibt es keine

Einschränkungen.

Der Versorgung des Gebietes dienende Handwerksbetriebe sind eine Unterart von Gewerbebetrieben.

Da die in WA-Gebieten zulässigen Handwerksbetriebe nicht stören dürfen, werden sie im Plangebiet mit Einschränkungen nur für die durch Eigenheime dominierten Flächen zugelassen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen.

Diese Nutzungen sind u. U. dazu geeignet, eine größere Anzahl von Besuchern in das Plangebiet zu ziehen und einen erhöhten Verkehr hervorzurufen. Derartige Nutzungen können, wenn sie auf die Gesamtstadt oder Stadtteile orientiert sind, auch zur Zentrumsbildung beitragen.

Die Stadt sieht für die gut erschlossenen Baugebiete keine Notwendigkeit einer generellen Einschränkung der Anlagen für kirchliche bzw. kulturelle Zwecke, soweit diese nicht eher zentrenorientiert sind.

Anlagen für soziale Zwecke dienen der Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt.

Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind eine besondere Art von Gemeinbedarfsanlagen.

Da diese Anlagen allgemein der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen, sind keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich.

Anlagen für sportliche Zwecke sind im weiteren Sinn Gemeinbedarfsanlagen. Diese in Wohngebieten oft konfliktträchtigen Anlagen müssen gebietsverträglich sein und dürfen nicht stören. Andererseits sind sie für das Leben im Wohngebiet von großer Bedeutung.

Diese Anlagen werden in den weniger empfindlichen Arealen ohne Einschränkungen zugelassen. Aus den durch das Wohnen dominierten Bereichen werden sie ausgeschlossen. Im Einzelfall können derartige Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden, wenn insbesondere in den Ruhezeiten Störungen ausgeschlossen sind.

Zu den gem. §4 BauNVO in WA-Gebieten nur ausnahmsweise zulässigen **Betrieben des Beherbergungsgewerbes** zählen z. B. sowohl Hotels als auch kleine Pensionen.

In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sind im WA-Gebiet gegenüber der BauNVO keine wesentlichen Einschränkungen erforderlich. In den gut erschlossenen und weniger empfindlichen Teilbereichen sind größere Betriebe zulässig. In den übrigen sind nur kleine Beherbergungsbetriebe (z. B. Pensionen) möglich. Es ist jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls notwendig.

Unter den Begriff **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe**, werden die selbstständigen Tätigkeiten zusammengefasst, die in ihrem Hauptzweck darauf ausgerichtet sind Gewinne zu erzielen.

Nicht unter den Begriff „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ fallen die oben abgehandelten gewerblichen Nutzungen (wie der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe, nicht störenden Handwerksbetriebe, …). Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gem. §4 BauNVO in WA-Gebieten nur als Ausnahme zulässig.

Der Begriff **Anlagen für Verwaltungen** fasst alle verwaltenden Tätigkeiten zusammen, soweit ein selbstständiger Zweck erkennbar ist. Zentrale Verwaltungen haben in Wohngebieten nicht ihren „natürlichen“ Standort. Sie werden regelmäßig zusätzlichen Verkehr erzeugen.

Verwaltungsgebäude sind nur auf den gut erschlossenen Teilflächen und nahe der Gewerbeflächen sinnvoll untergebracht und nur ausnahmsweise zulässig.

Gartenbaubetriebe sind Betriebe, die den Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen oder sonstigen Kulturpflanzen betreiben.

Entsprechend der Anbaumethode und der Art der Kulturpflanzen sind Gartenbaubetriebe in der Regel auf größere Flächen angewiesen. Diese stehen im Geltungsbereich nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus sind die Flächen für eine derartige Nutzung unnötig gut erschlossen. Ein Ausschluss ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland gerechtfertigt.

Tankstellen, die gem. §4 BauNVO in WA-Gebieten nur ausnahmsweise zulässig sind, bestehen heutzutage nicht mehr nur aus der Tankstelle selbst, sondern ergänzende Nutzungen, wie Waschstraßen oder eine Kleinwerkstatt. Der Großteil des Umsatzes wird

mit den Waren gemacht, die im „Shop“ angeboten werden. Je nachdem, wie die Tankstelle „angenommen“ wird und zu welcher Tageszeit bzw. in welchem Umfang die Nebenanlagen genutzt werden, bewegt sich der Störgrad zwischen nicht störend und nicht wesentlich störend. Allgemein wird zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials durch zusätzlichen Verkehr, der geringen Größe des Gebietes und der verfügbaren Fläche sind Tankstellen in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Auf Grund der vorangegangenen Darlegungen werden zur Art der Nutzung folgende Festsetzungen getroffen.

Hinsichtlich des Einzelhandels wird zunächst eine Regelung einheitlich für das gesamte Plangebiet getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben bzw. Läden mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten <u>unzulässig</u>.

<u>Ausnahmsweise</u> kann, soweit das im B-Plan für die einzelnen Teilflächen nicht generell ausgeschlossen ist, die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- **Läden mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten Lebensmittel, Getränke, Drogerie-, Wasch- und Reinigungsmittel, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Apotheken, zoologischer Bedarf, Lebende Tiere, Medizinische und orthopädische Artikel, Bücher, Papier, Schreibwaren / Büroorganisation, Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Foto, Optik, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände, Musikalienartikel, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Bastelbedarf, Sportartikel, Fahrräder und Zubehör sowie einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)**
- **Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m²).**

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.

Die ausführliche „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“ mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten einschließlich zusätzlicher Hinweise findet sich im Anhang.

Die nachfolgenden Festsetzungen beziehen sich nur auf die Wohngebiete.

Textliche Festsetzung Nr. 1.2

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

- **nicht störende Handwerksbetriebe**
- **Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke**
- **Räume für freie Berufe.**

<u>Nicht zulässig</u> sind im WA1

- **der Versorgung des Gebietes dienende Läden**
- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke**
- **Anlagen für sportliche Zwecke**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen**

- **Gartenbaubetriebe und**
- **Tankstellen.**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA2.1, WA2.2, WA2.3 sowie WA5.1 und WA5.2 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

Textliche Festsetzung Nr. 1.3

- **der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften**
- **Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

<u>Nicht zulässig sind</u> in den WA2.1, WA2.2, WA2.3 sowie WA5.1 und WA5.2

- **der Versorgung des Gebietes dienende Läden**
- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe und**
- **Tankstellen.**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3.1, WA3.2 und WA3.3 sowie WA4 sind <u>allgemein zulässig</u>

Textliche Festsetzung Nr. 1.4

- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.**

<u>Nicht zulässig</u> sind in den WA3.1, WA3.2 und WA3.3 sowie WA4

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen.**

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich nach §4 BauNVO (siehe auch Anhang).

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind in einem Allgemeinen Wohngebiet gem. §12 BauNVO nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Einschränkungen gegenüber der BauNVO nicht erforderlich.

Freie Berufe

Nach §13 BauNVO sind in WA-Gebieten nur **Räume für freie Berufe** (also keine Gebäude) zulässig. Allgemein sind Störungen nicht zu erwarten. Einige Berufsgruppen (wie z. B. Ärzte) dienen der Versorgung der Bevölkerung.

Die Zulässigkeit für Räume für freie Berufe wird nicht eingeschränkt.

Nebenanlagen gem. §14

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind in Wohngebieten allgemein zulässig, soweit diese dem Wohnen dienen. Die der technischen Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen können gem. Abs. 2 als Ausnahme zugelassen werden.

Gegenüber den Regelungen der BauNVO sind keine Einschränkungen erforderlich.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung des Zieles, dass auf dem Großteil der Wohngrundstücke nur ein Eigenheimgebiet entstehen kann, werden innerhalb der als WA-Gebiet festgesetzten Teilflächen **WA1, WA2.1, WA2.2, WA2.3 und WA3 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (2Wo)** zugelassen.

Baugebiete mit Ziel Eigenheimgebiet

6.1.1.2 Mischgebiet

Vorbemerkungen Mischgebiet

Die Grundstücke an der Schillerstraße sowie Areale an der Mozartstraße werden auf der Grundlage von §1 Abs. 3 BauNVO als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt. §6 BauNVO regelt die Zweckbestimmung und bestimmt die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile. Sie trägt zu der erwünschten städtebaulichen Vielfalt und der Belebung der Orts- und Stadtteile bei.

In einem Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt und gleichrangig nebeneinander. Im MI-Gebiet darf keine der Hauptnutzungsarten Wohnen bzw. Gewerbe ein deutliches Übergewicht über die andere gewinnen. Der Gesetzgeber hat allerdings kein bestimmtes Verhältnis vorgegeben.

Die Bewohner eines Mischgebietes müssen eine gewisse Störung in Kauf nehmen. Der Schutz der Wohnruhe ist geringer als in Wohngebieten, aber nicht aufgehoben. Für die Wohnnutzung sind Störungen und Belästigungen dann unzumutbar, wenn sie sich auf den Feierabend und die Freizeit zum Wochenende erstrecken. Die Mindestanforderung an den Grad der Ruhe hinsichtlich des Lärms ist die Gewährleistung einer „nicht wesentlich“ gestörten Kommunikation nach Feierabend und einer auskömmlichen und ungestörten Nachtruhe.

Bei der Entscheidung, was im Rahmen von Genehmigungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben unter den Begriff „Gebiet“ fällt, ist nicht nur auf den Teil abzustellen, der mehr oder weniger zufällig im Geltungsbereich des B-Planes liegt, sondern auf das tatsächlich vorhandene Mischgebiet, unabhängig von den Geltungsbereichsgrenzen.Maßgeblich für die Beurteilung von Baugesuchen sind die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort.

Auf den entsprechenden Flächen sind bereits Gewerbe bzw. die entsprechenden Gebäude vorhanden. Die Chance, dass sich tatsächlich eine Nutzungsmischung durchsetzt, indem die Lücken durch Wohngebäude aufgefüllt werden, ist relativ groß.

Für die Bewohner des angrenzenden Wohngebietes entstehen durch die Festsetzung keine wesentlichen Veränderungen. Die Immissionsbelastung wird sich gegenüber dem Ist-Zustand nicht verändern.

Das alternative Festsetzen der MI-Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet würde u. U. zu höheren Belastungen für die Wohngrundstücke führen.

Analog der Herangehensweise im WA-Gebiet wird das MI-Gebiet ebenfalls modifiziert.

Begründung zu den Textfestsetzungen Nr. 1.5 bis 1.7

Soweit die einzelnen Arten der Nutzung nicht schon im WA-Gebiet umfassend beschrieben sind, werden nachfolgend die einzelnen für MI-Gebiete relevanten Nutzungen untersucht.

Da das Wohnen entsprechend der Zweckbestimmung das Gebiet prägt, sind **Wohngebäude** natürlich im gesamten MI-Gebiet allgemein zulässig. Zur Kategorie Wohnen zählen auch Wohnheime u. dgl.

Geschäfts- und Bürogebäude dienen in der Regel dem Dienstleistungsgewerbe als Standort. Geschäfts- und Bürogebäude werden im vorliegenden Fall keine Konflikte hervorrufen. Sie sind deshalb zulässig.

Einzelhandelsbetriebe sind nach § 6 BauNVO in einem MI-Gebiet allgemein zulässig. Die Beschränkung, dass ein solcher Betrieb „dem Gebiet dienen muss“ (wie z. B. für Allgemeine Wohngebiete) besteht gem. BauNVO in einem MI-Gebiet nicht.

Die entsprechend größeren Handelseinrichtungen würden auf Grund ihrer übergebietlichen Versorgungsfunktion Verkehr anziehen und könnten daher erheblich stören. Andererseits sind aber auch Versorgungsmöglichkeiten für die Anwohner und Arbeitskräfte erforderlich.

Das bedeutet, dass auch im MI-Gebiet die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der Basis des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt zu begrenzen ist.

Für das MI-Gebiet gelten die Hinweise, wie sie für das WA-Gebiet oben zusammengefasst sind.

Von der Kategorie **Schank- und Speisewirtschaften** gehen in den Abendstunden u. U. Störungen aus. Diese sind in einem MI-Gebiet nicht auf die Gebietsversorgung eingeschränkt. Allgemein wäre mit einem erhöhten Verkehrsbedarf zu rechnen.

Schank- und Speisewirtschaften werden deshalb in den von Wohnbebauung dominierten Baugebieten nur als Ausnahme zugelassen. Ausnahmen sind möglich, wenn insbesondere die nächtliche Ruhe für das Wohnen im Umfeld gewährleistet ist.

Zu den gem. BauNVO in MI-Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen gehören **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** (kleine Pensionen bis hin zu großen Hotelkomplexen).

Konkret könnten Probleme bei größeren Einrichtungen insbesondere durch zusätzlichen Verkehr zur An- und Abreise der Gäste entstehen.

In Bezug auf Beherbergungsbetriebe sind gegenüber der BauNVO Einschränkungen deshalb erforderlich. Sie werden nur als Ausnahme zugelassen. Es ist jeweils eine Betrachtung des Einzelfalls notwendig. Ausnahmen sind möglich, wenn insbesondere die nächtliche Ruhe für das Wohnen gewährleistet ist.

Da die gewerbliche Nutzung entsprechend der Zweckbestimmung das Gebiet prägt, sind **sonstige Gewerbebetriebe** natürlich im gesamten MI-Gebiet allgemein zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gem. § 6 BauNVO sind **Anlagen für Verwaltungen** in Mischgebieten allgemein zulässig. Größere Anlagen oder Anlagen mit einem hohen Anteil an Besucherverkehr werden allerdings u. U. zusätzlichen erheblichen Verkehr erzeugen.

Anlagen für Verwaltungen sind nur auf den gut erschlossenen Baugebieten sinnvoll untergebracht. Auf den übrigen Flächen werden sie ausgeschlossen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind immer Gemeinbedarfsanlagen.

Die Stadt sieht für die gut erschlossenen Baugebiete (dort werden sie als Ausnahme zugelassen) keine Notwendigkeit einer generellen Einschränkung der Anlagen, soweit diese nicht eher zentrenorientiert sind und deshalb in die Innenstadt gehören.

Auf Grund der Entwicklungsziele, die Flächen baulich zu verdichten und Angebote für den Wohnungsbau zu schaffen, werden **Gartenbaubetriebe** ausgeschlossen. Für Gartenbaubetriebe gibt es im Plangebiet schon auf Grund der Randbedingungen keinen Bedarf.

Darüber hinaus sind die Flächen im Plangebiet für eine derartige Nutzung unnötig gut erschlossen und damit zu wertvoll. Ein Ausschluss ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Bauland gerechtfertigt.

Aufgrund des hohen Konfliktpotenzials durch zusätzlichen Verkehr, der geringen Größe des Gebietes und der verfügbaren Fläche sind **Tankstellen** auch in den Mischgebieten nicht zulässig.

Vergnügungsstätten verursachen häufig in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr und Lärm durch die Besucher. Störungen und Belästigungen können auch durch die spezifische Präsentation der Dienstleister entstehen.

Vergnügungsstätten aller Art sind mit einer Wohnnutzung nicht verträglich. Der Gesetzgeber lässt deshalb in Mischgebieten „nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ allgemein nur in den Teilen des Gebietes zu, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Im vorliegenden Fall wird mit Rücksicht auf die umgebende Wohnnutzung auf Vergnügungsstätten vollständig verzichtet. Solche sind besser in den Stadtteil- bzw. im Stadtzentrum untergebracht.

Auf Grund der vorangegangenen Ausführungen werden zur Art der Nutzung in den Mischgebieten folgende Festsetzungen getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 1.5

Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen und**
- **Gartenbaubetriebe.**

<u>Nicht zulässig</u> sind im MI1

- **Tankstellen und**
- **Vergnügungsstätten.**

Textliche Festsetzung Nr. 1.6

Innerhalb des Mischgebietes MI2 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes und**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

<u>Nicht zulässig</u> sind im MI2

- **Anlagen für Verwaltungen**
- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen und**
- **Vergnügungsstätten.**

Textliche Festsetzung Nr. 1.7

Innerhalb des Mischgebietes MI3 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

- **Schank- und Speisewirtschaften**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**
- **Anlagen für Verwaltungen und**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

<u>Nicht zulässig</u> sind im MI3

- **Gartenbaubetriebe**
- **Tankstellen und**
- **Vergnügungsstätten.**

Die Zulässigkeit von Nutzungen, die in den Festsetzungen nicht aufgeführt sind, richtet sich nach §6 BauNVO.

Freie Berufe
Stellplätze und Garagen
Nebenanlagen

Zur Zulässigkeit von **Räumen und Gebäuden für freie Berufe** gem. §13 BauNVO, **Stellplätze und Garagen** gem. §12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO gilt in den MI-Gebieten das zu den Wohngebieten gesagte ebenfalls.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Zur Sicherung des Planungszieles, dass keine erhebliche Zahl neuer Wohnungen im Baugebiet entstehen soll, werden innerhalb der als **MI-Gebiet** festgesetzten Teilflächen **maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (2Wo)** zugelassen.

6.1.1.3 Gewerbegebiet

Die Festsetzung des bereits entsprechend genutzten Teils des Plangebietes als **Gewerbegebiet (GE)** gem. §8 BauNVO entspricht grundsätzlich dem, was die Stadt Frankfurt (Oder) mit der Entwicklung des Baugebietes bezweckt.

Unter Beachtung der speziellen Randbedingungen des Standortes (nahe Wohnnutzung) wird eine Gliederung bzw. eine Modifizierungen am Nutzungskatalog vorgenommen.

Gliederung
Modifi*zierung*

Für die Flächen, die gewerblich nachgenutzt werden, bestehen unterschiedliche Randbedingungen. Im Süden dominieren sanierte, das Stadtbild prägende, Geschossbauten der ehemaligen Unterkünfte bzw. der Verwaltung. In der Mitte finden sich Hallen und Werkstattgebäude, die nachnutzbar sind. Beide Bereiche sind über die geplante Straße gut erschlossen

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen werden entsprechend in zwei Teilbereiche gegliedert.

Einerseits sollen Störungen durch Verkehr vermieden werden. Andererseits geht es um die adäquate Nachnutzung der bestehenden Bausubstanz und die effektive Auslastung der neu zu schaffenden Erschließungsanlagen.

Die Umwandlung von allgemein zulässigen Nutzungen in ausnahmsweise oder nicht zulässige erfolgt auf der Grundlage von §1 Abs. 5 BauNVO. Nach Abs. 6 können ausnahmsweise zulässige Nutzungen dagegen generell ausgeschlossen oder allgemein zulässig gemacht werden, solange der Gebietscharakter bewahrt bleibt.

Nachfolgend werden für die einzelnen Baugebiete die relevanten Nutzungskategorien untersucht.

Begründung zu den Textfestsetzungen Nr. 1.8 bis 1.9

Gewerbebetriebe aller Art prägen die Kategorie Gewerbegebiet und können schon deshalb nicht generell ausgeschlossen oder in eine Ausnahme umgewandelt werden. Allerdings trifft das nicht für einzelne Unterarten und nicht unbedingt für alle Teilflächen dieser Kategorie zu. Der Gebietscharakter muss bei allen Modifizierungen grundsätzlich gewahrt bleiben.

Zu beachten sind die Einschränkungen hinsichtlich des zulässigen Störgrades (siehe Ausführungen zum eingeschränkten Gewerbegebiet unten).

Einzelhandelsbetriebe, die nicht großflächig sind, sind Gewerbebetriebe im Sinne der BauNVO. Sie sind demnach in GE-Gebieten allgemein zulässig, wenn die planende Gemeinde keine abweichenden Regelungen aufstellt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach §11 Abs. 3 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten allerdings nicht zulässig.

Für die Kategorie Handel im GE-Gebiet gilt das, was oben bereits zum Wohn- bzw. zum MI-Gebiet gesagt wurde.

Im vorliegenden Fall ist es sinnvoll, in den an der Hauptzufahrt gelegenen Teilflächen Einkaufsmöglichkeiten für die Arbeitskräfte und für die umgebenden Wohngebiete zuzulassen. Um diese Versorgungsaufgabe erfüllen zu können, reichen kleinere Einheiten aus.

Lagerhäuser und Lagerplätze nehmen allgemein große Flächen ein, ziehen Verkehr an und bieten spezifisch relativ wenige Arbeitsplätze. Insbesondere Lagerplätze können erhebliche Störungen hervorrufen. Sie beeinträchtigen auch das Ortsbild.

Eine Häufung derartiger Arten von Nutzungen entspricht nicht dem Entwicklungsziel für das Gebiet. Selbstständige Lagerhäuser werden außer im Süden nur als Ausnahme zugelassen. Lagerplätze werden im Gebiet generell nicht möglich sein.

Die Kategorie **Öffentliche Betriebe** wird im Süden in den Gebieten allgemein und im nördlichen Teilbereich mit Blick auf den möglichen Fahrzeugverkehr als Ausnahme zugelassen.

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude dienen in der Regel dem Dienstleistungsgewerbe als Standort. Vielfach stellen sie in Gewerbegebieten auch den Sitz von Unternehmen dar.

Diese Kategorie wird im Süden allgemein und im nördlichen Bereich als Ausnahme zugelassen. Hier soll die Zulassung vom zu erwartenden Fahrzeugverkehr für Besucher und Angestellte abhängig gemacht werden.

Aufgrund des bereits für die WA- und die MI-Gebiete dargestellten hohen Konfliktpotenzials sind **Tankstellen** im Innern des B-Plangebietes nicht zulässig. Eine Tankstelle abseits der Fürstenwalder Poststraße ist sicher nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Innerhalb der Baugebiete, die an der Fürstenwalder Poststraße liegen und die hinsichtlich

der Ansiedlung deshalb relativ konfliktfrei wären, hat dagegen der Erhalt der vorhandenen Bebauung Priorität.

Tankstellen werden auch in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Anlagen für sportliche Zwecke sind in Gewerbegebieten „gut aufgehoben". Gewerblich betriebene Anlagen fallen nicht unter diese Kategorie und sind als Gewerbebetrieb daher immer zulässig. Bei Anlagen für sportliche Zwecke wird kein Regelungsbedarf gesehen. Sie stören weder die Betriebe, noch sind sie übermäßig empfindlich gegenüber Störungen aus der Nachbarschaft.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind Gemeinbedarfsanlagen.

Diese u. U. der Versorgung der Bevölkerung dienenden Nutzungen sind dazu geeignet, eine größere Anzahl von Besuchern in das Plangebiet zu ziehen und einen erhöhten Verkehr hervorzurufen. Sie können, wenn sie auf die Gesamtstadt oder Stadtteile orientiert sind, auch zur Zentrumsbildung beitragen.

Die Stadt sieht keinen Grund für von der BauNVO abweichende Festsetzungen in den gewerblich genutzten Baugebieten.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gem. §8 BauNVO in Gewerbegebieten als Ausnahme zulässig.

Da auf Grund der Größe und Struktur des Plangebietes einerseits grundsätzlich im Nahbereich des GEe-Gebietes erforderliche Wohnungen vorgesehen werden können und da andererseits das GEe-Gebiet einen Störgrad analog dem von MI-Gebieten aufweist, wird hinsichtlich des Wohnens kein Änderungsbedarf gegenüber der BauNVO gesehen.

Vergnügungsstätten scheinen infolge der häufig mit ihnen verbundenen Störungen in Gewerbegebieten (zunächst) „gut aufgehoben" zu sein. Sie verursachen allgemein in den Abend- und Nachtstunden erheblichen Fahrzeugverkehr. Andererseits können durch die Anwesenheit Fremder für die übrigen Unternehmen Sicherheitsprobleme entstehen.

Vergnügungsstätten werden nur als Ausnahme und nur innerhalb der gut erschlossenen wohngebietsfernen Teilflächen zugelassen. Für einen generellen Ausschluss sind keine Gründe erkennbar.

Gliederung

In den Baugebieten, die als Gewerbegebiet festgesetzt sind, sollen ausschließlich Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden. Das ist wegen der engen kleinteiligen Verzahnung von Wohnen und Gewerbe erforderlich.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 1.8

eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Alle Teilflächen werden deshalb als **eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)** festgesetzt. Der zulässige Störgrad entspricht damit dem eines Mischgebietes. Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet bestehen keine potentiellen Immissionskonflikte zur nahen oder angrenzenden Wohn- bzw. Mischnutzung.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist §1 Abs. 4 BauNVO. Das Gebiet wird nach den Eigenschaften der Betriebe gegliedert.

Die Zweckbestimmung als Gewerbegebiet wird durch die Gliederung gewahrt. Die Hauptnutzung des durch §8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps wird nicht ausgeschlossen sondern einer differenzierenden Regelung unterworfen. Das GEe- Gebiet wird dadurch, dass der zulässige Störgrad herabgesetzt wird, nicht zu einem Mischgebiet, weil das Wohnen nicht gleichberechtigt neben der gewerblichen Nutzung steht.

Bei Gewerbegebieten kann beim Ausschluss einzelner Gewerbe eine Betrachtung innerhalb des Stadtgebietes erfolgen. Es muss gewährleistet sein, dass für die unterschiedlichen Gewerbearten Standorte im Stadtgebiet zur Verfügung stehen. Das ist hier gegeben.

Die Stadt Frankfurt (Oder) nimmt in Kauf, dass in dem Gebiet nur eine Zahl der sonst in GE-Gebieten zulässigen Betriebstypen zugelassen werden kann.

Textliche Festsetzung Nr. 1.8

In den Baugebieten, die als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt sind, sind ausschließlich Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von §6 Abs. 1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEe1 sind <u>ausnahmsweise zulässig</u>

- **Lagerhäuser.**

Textliche Festsetzung Nr. 1.9

<u>Nicht zulässig</u> sind im GEe1

- **Lagerplätze**
- **Tankstellen und**
- **Vergnügungsstätten.**

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GEe2.1 und GEe2.2 sind <u>nicht zulässig</u>

- **Lagerplätze**
- **Lagerhäuser und**
- **Tankstellen.**

Textliche Festsetzung Nr. 1.10

Sonstige Nutzungen

Zur Zulässigkeit von **Räumen und Gebäuden für freie Berufe** gem. §13 BauNVO, **Stellplätze und Garagen** gem. §12 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. §14 BauNVO gilt in den Gewerbegebieten das zu den Wohngebieten gesagte ebenfalls.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Es ist ein für den Städtebau entscheidendes Gestaltungselement. Die Bestimmung beeinflusst alle städtebaulichen Belange, von der Funktionalität über das Ortsbild bis zur Ökologie.

Grundflächen

Der zulässige Überbauungs- bzw. Versieglungsgrad wird im Plangebiet durch das Festsetzen der Grundflächenzahl (GRZ) gesteuert.

Die Grundflächenzahl dient der Bestimmung einer Mindestfreiflächengröße auf dem jeweiligen Baugrundstück. Sie gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen zur jeweiligen Grundstücksfläche an.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Ein nicht unerheblicher Anteil am Geltungsbereich ist bereits überbaut. Ziel der Planung ist es, einerseits eine optimale Entwicklung der Baugebiete zu ermöglichen und andererseits nur eine geringe zusätzliche Überbauung und damit Neuversieglung zuzulassen.

GRZ

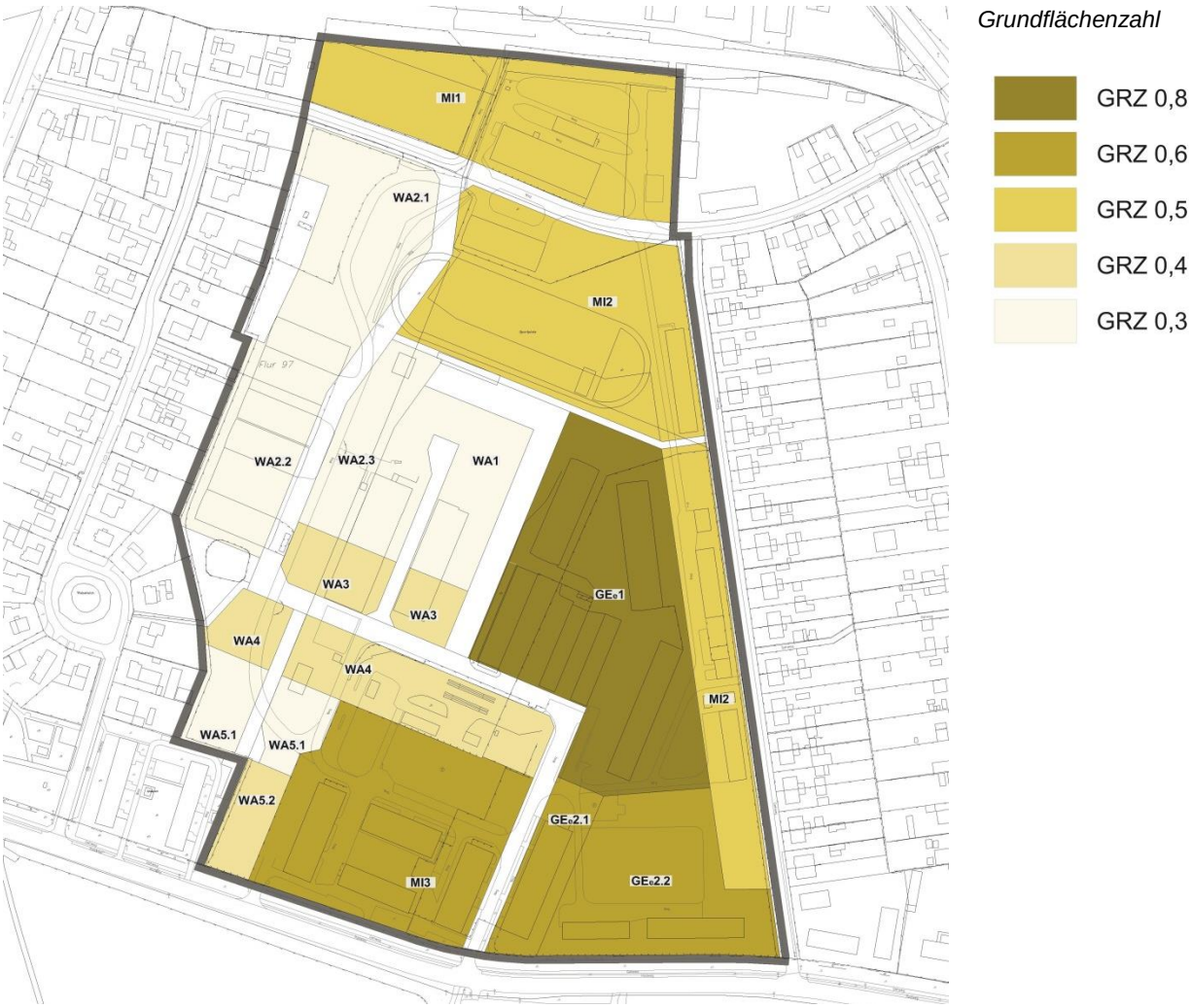
Für das eingeschränkte Gewerbe- und das Mischgebiet bedeutet das, dass im Interesse der Wirtschaft, sich die zulässige GRZ an den zulässigen Höchstwerten orientiert. Die Qualität des Wohngebietes ist dagegen eher von einer hohen Durchgrünung bestimmt.

Für die einzelnen Teilflächen gelten für die GRZ folgende Maximalwerte, die in den **Nutzungsschablonen** im Planteil festgesetzt sind:

- **GEe1** **GRZ 0,8**
- **GEe2.1 GEe2.2** **GRZ 0,6**
- **MI1** **GRZ 0,5**
- **MI2** **GRZ 0,5**
- **MI3** **GRZ 0,6**
- **WA1** **GRZ 0,3**
- **WA2.1, WA2.2, WA2.3** **GRZ 0,3**
- **WA3** **GRZ 0,4**
- **WA4** **GRZ 0,4**
- **WA5.1** **GRZ 0,3**
- **WA5.2** **GRZ 0,4**

Die überbaute Fläche im Geltungsbereich wird sich demnach insgesamt nur leicht erhöhen (Einzelheiten siehe Flächenbilanz im Anhang).

Grundflächenzahl



Grundflächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, …

Nach §19 Abs. 4 BauNVO werden in die Ermittlung der Grundflächen auch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO (im Wohngebiet z. B. Gartenlauben, Geräteräume, Gewächshäuser, befestigte Kompostanlagen, Schwimmbecken...)
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird

eingerechnet.

Allerdings lässt §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Überschreitungen zu, die mit Blick auf die Bestandssituation und die Lage im Siedlungsgebiet sowie im Interesse der Wirtschaft mit dem B-Plan nicht wesentlich eingeschränkt werden sollen. Im Gegenteil sollen umweltfreundliche Lösungen gefördert werden.

Textliche Festsetzung Nr. 2.1

Die zulässige Grundfläche darf durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen um 50% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Um im Interesse des Ortsbildes keine gegenüber dem Bestand großflächigeren Gebäude zu ermöglichen, wird in den betroffenen Flächen die absolute Grundfläche der zulässigen Gebäude begrenzt. Maßstab sind die vorhanden Bauten, die nachgenutzt werden sollen.

GR für Gebäude

Betroffen sind folgende Teilflächen:

- **GEe1** **GR 1310m²**
- **MI1** **GR 1260m²**

Die Festsetzung wird **zeichnerisch** in der Nutzungsschablone getroffen.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Um in den Quartieren, die als Eigenheimgebiet entwickelt werden sollen, eine übermäßige Verdichtung auszuschließen bzw. die Zahl der Grundstücke zu begrenzen, werden Mindestgrößen bzw. Mindestbreiten für die Grundstücke bestimmt. Für die übrigen WA-Gebiete wird kein Regelungsbedarf gesehen.

Mindestmaße der Baugrundstücke

Folgende Festsetzungen werden getroffen.

- **WA1** **B** min **20m**
- **WA2.1, WA2.2** **F** min **700m²**
- **WA2.3** **B** min **17,5m**

Maße der Baugrundstücke

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Die Festsetzung der zulässigen Höhen einschließlich der Geschossigkeit beeinflusst vor allem das Orts- und Landschaftsbild. Daneben wird ebenfalls die städtebauliche Dichte gesteuert.

Höhe der baulichen Anlage

Zur Bestimmung der Höhe ist (insbesondere bei Wohngebäuden) allgemein das Festsetzen der zulässigen Geschossigkeit ausreichend.

Der Begriff Vollgeschoß ist in der Bauordnung definiert.

Bei Wohngebäuden ist die zulässige Geschossigkeit abhängig von geplantem Gebäudetypus. Für „klassische“ Einfamilienhäuser (mit steil geneigtem Dach) ist eine Zweigeschossigkeit erforderlich, da ein ausbaufähiges Dachgeschoss als Vollgeschoß gerechnet wird.

Für die Bereiche, die für den „Bungalow-Typ“ vorgesehen sind, wird nur ein Vollgeschoß zugelassen.

In Gewerbegebieten sind Beeinträchtigungen öffentlicher Belange durch die Höhe der Bebauung kaum auszuschließen. Häufig sind betriebsbedingt hohe Anlagen erforderlich. Deshalb ist es sinnvoll, für diese, zusätzlich zur Regelungen zur Geschossigkeit, Höhenfestsetzungen (z. B. Oberkante der Gebäude) zu treffen. Auch ist zu beachten, dass die Geschosshöhen von Hallenbauten sehr stark variieren können.

In dieser Hinsicht bilden allerdings die bestehenden Geschoßbauten im Süden des

Geltungsbereiches eine Ausnahme.

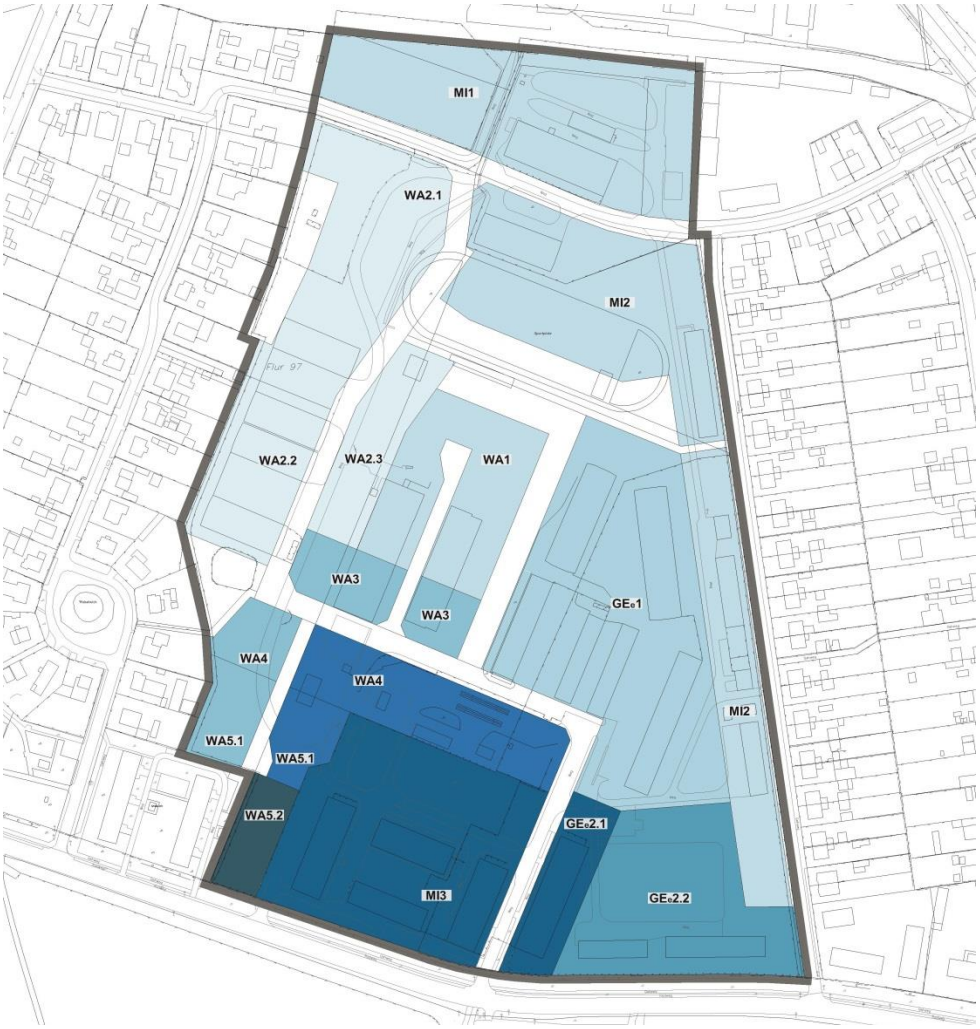
In den GEe- Gebieten ist der Bestand sowohl für die Zahl der Vollgeschosse als auch für die Gebäudeoberkante maßgeblich.

Die Festsetzung der maximalen Höhe bezieht sich auf die oberste Kante der jeweiligen baulichen Anlagen nicht auf darüber hinausragende technische Zubehöranlagen sehr untergeordneter Dimension.

Textliche Festsetzung Nr. 2.2

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in den Gebieten GEe1 und GEe2 gelten nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Antennen oder ähnliche Anlagen.

Zahl der Vollgeschosse



max I
max II
zwingend II
II-III
II-IV
III-IV
IV-V

Festsetzung

Unter Beachtung der Bestandssituation werden die Höhen in den einzelnen Baugebieten wie folgt festgesetzt.

Baugebiet	Geschossigkeit	OK max.
• **GEe1**	**max. II**	**8,0 m**
• **GEe2.1**	**III-IV**	
• **GEe2.2**	**II-III**	
• **MI1**	**max. II**	
• **MI2**	**max. II**	
• **MI3**	**III-IV**	
• **WA1**	**max. II**	
• **WA2.1**	**max. I**	
• **WA2.2**	**max. I**	
• **WA2.3**	**max. I**	
• **WA3**	**(zwingend) II**	
• **WA4**	**II-IV**	
• **WA5.1**	**II-IV**	

- **WA5.2 IV-V**

Zur eindeutigen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist nach §18 Abs.1 BauNVO die Bestimmung des Bezugspunktes unerlässlich. *Höhenbezug*

Bezugspunkt für die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen ist das jeweils vorhandene Geländeniveau.

Der Höhenbezug gilt zugleich für die Höhen, die als örtliche Bauvorschrift erlassen werden.

Der **Höhenbezug (HB)** wird in der Planzeichnung wie folgt bestimmt.

- **GEe1 HB 66,0 m (HN)**
- **GEe2.1 HB 69,0 m (HN)**
- **GEe2.2 HB 69,0 m (HN)**
- **WA3 HB 71,0 m (HN)**
- **WA4 HB 71,0 m (HN)**
- **WA5.1 HB 70,5 m (HN)**

Das **Höhenbezugssystem ist HN.**

Für die übrigen Teilflächen ist das Bestimmen eines Höhenbezuges nicht erforderlich.

Der §17 BauNVO kennt Obergrenzen für das Festsetzen des Maßes der baulichen Nutzung für die verschiedenen Baugebietskategorien. *Sichern der Höchstwerte §17 BauNVO*

Die zulässigen Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) für Wohngebiete (0,4) sollen, unter Berücksichtigung des Bestandes, nur in den Baugebieten WA3, WA4 und WA5.2 zulässig sein.

Lediglich das MI3, welches bereits bebaut ist, schöpft den Höchstwert aus.

Auch in der durch Bestand geprägten Teilfläche GEe1 wird der zulässige Höchstwert (GRZ 0,8) ausgeschöpft.

In den übrigen Gewerbegebieten wird die GRZ geringer festgesetzt, um eine geringe Dichte und damit einen hohen Durchgrünungsgrad sichern.

Das wirkt sich positiv auf die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes aus. Die Einschränkungen tragen auch dazu bei, Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu reduzieren Der hohe Durchgrünungsgrad kommt auch dem Ortsbild zugute.

Ebenfalls werden innerhalb der Baugebiete die gem. §17 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Geschoßfläche (GFZ) eingehalten (siehe unten). Sie liegen für die WA- und für MI-Gebiete bei 1,2 und für GE-Gebiete bei 2,4.

Das zusätzliche Begrenzen und Festsetzen der **maximal zulässigen GFZ auf 1,2** ist demnach nur für **MI3, WA 4 und WA5.2** erforderlich.

Nachfolgend sind die maximal erreichbaren Werte der GFZ unter Beachtung der Festsetzungen zur GRZ und zur Höhe dargestellt.

			GFZ max.
GEe1	GRZ 0,8	max. II	1,6
GEe2.1,	GRZ 0,6	III-IV	2,4
GEe2.2	GRZ 0,6	II-III	1,8
MI1	GRZ 0,5	max. II	1,0
MI2	GRZ 0,5	max. II	1,0
MI3	**GRZ 0,6**	**III-IV**	**GFZ 1,2**
WA1	GRZ 0,3	max. II	0,6
WA2.1	GRZ 0,3	max. I	0,3
WA2.2	GRZ 0,3	max. I	0,3
WA2.3	GRZ 0,3	max. I	0,3
WA3	GRZ 0,4	zwingend II	0,8
WA4	**GRZ 0,4**	**II-IV**	**GFZ 1,2**
WA5.1	GRZ 0,3	II-IV	1,2
WA5.2	**GRZ 0,4**	**IV-V**	**GFZ 1,2**

Die maximal zulässigen Werte für die Baumassenzahl (BMZ) in GE-Gebieten von 10,0 werden unter Beachtung der festgesetzten Höhen sowie der überbaubaren Fläche und der vorhandenen Geschoßhöhen in keinem Fall überschritten.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB *Überbaubare*

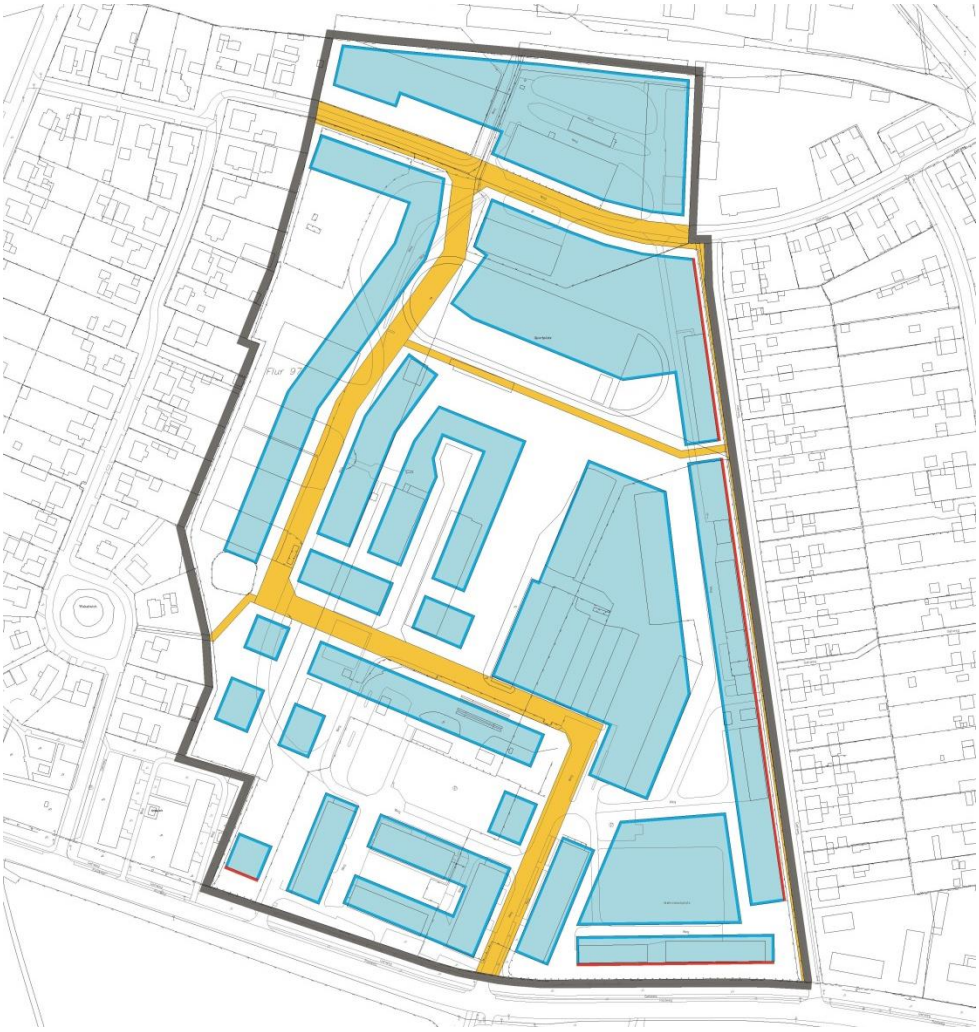
Grundstücksflächen

festgesetzt. Mit der Bestimmung im Sinne von §23 BauNVO wird festgelegt, an welcher Stelle des Baugrundstückes die Bauausführung der Hauptbaukörper möglich ist.

Außerhalb dieser Flächen ist, sofern das im B-Plan nicht ausgeschlossen ist, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind (z. B. Garagen oder Nebengebäude bis zu einer bestimmten Größe).

Die BauNVO bestimmt abschließend, mit welchen Mitteln die überbaubare Grundstücksfläche im B-Plan bestimmt werden kann, nämlich durch Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen. Über die Stellung der baulichen Anlagen enthält die BauNVO keine Angaben.

überbaubare Flächen



Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen orientieren sich am Gestaltungskonzept.

Natürlich werden für die Gebäudeeinordnung auf den Grundstücken, insbesondere auf denen, die neu bebaut werden, die erforderlichen individuellen Spielräume gelassen.

Auf den Wohngrundstücken ist es das Ziel, eine straßenbegleitende Bebauung mit Vorgärten und Freiflächen / Gärten im Hinterland zu sichern. Beachtet sind die Flächen für das Anpflanzen oder den Erhalt von Gehölzen.

In den Baugebieten, die als MI- oder GE-Gebiet festgesetzt sind, sind die Teilflächen, unter Berücksichtigung des Bestandes und im Interesse der Flexibilität „großzügig“ geschnitten.

Im MI3, welches durch bestehende Gebäude geprägt ist, lassen die Festsetzungen zusätzliche Anbauten (z. B. für einen Fahrstuhl, Fluchttreppen, …) zu.

Baugrenze

Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen größtenteils durch geschlossene **Baugrenzen** (Baufenster) definiert. Eine Baugrenze darf durch den Hauptbaukörper nicht überschritten werden.

Baulinie

Die Baugrenzen werden an der Fürstenwalder Poststraße und der Schillerstraße durch **Baulinien** „ersetzt“. Hier wird aus stadtgestalterischen Gründen jeweils eine „Bauflucht“ angestrebt. An eine Baulinie muss zwingend herangebaut werden.

Die Baufenster sind (soweit erforderlich) **vermasst**. Die Tiefe der Baufenster beträgt, da wo sie sich nicht an den bestehenden Gebäuden orientieren, rund 20 m. WA 2.3 auf 20 m reduzieren. Zu den Straßen wird ein unterschiedlicher Abstand, allgemein zwischen 5 m und 10m festgesetzt.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 3.1 bis 3.6

Für untergeordnete Gebäudeteile sind „Erleichterungen“ hinsichtlich der Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen erforderlich, um unbeabsichtigte Härten (insbesondere) auf Grund der Festsetzung von Baulinien auszuschließen.

Gleichzeitig sind für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zusätzlich Regelungen notwendig, die einerseits eine hinreichende Flexibilität bieten und die andererseits sicherstellen, dass die Vorgärten und in Richtung Westen) die rückwärtigen Freiflächen von Garagen frei gehalten werden.

Das ist im Interesse des Ortsbildes und der Reduzierung von Störungen (insbesondere zu den bereits bestehenden benachbarten Wohngrundstücken) erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 3.1

Garagen i. S. §12 BauNVO und Nebengebäude i. S. §14 BauNVO dürfen hinter die Baulinie zurücktreten.

Textliche Festsetzung Nr. 3.2

Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können um bis zu 1,00m hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten, sofern der Anteil des zurücktretenden Gebäudeteils 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung Nr. 3.3

Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,5m die festgesetzte Baulinie überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung Nr. 3.4

Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile wie Wintergärten, Erker, Balkone und architektonische Gestaltungselemente bis zu einer Tiefe von 0,5m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 40% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung Nr. 3.5

Auf den Flächen zwischen den (jeweiligen) straßenseitigen Baugrenzen bzw. Baulinie (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, die Gebäude sind, unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 3.6

In den allgemeinen Wohngebieten WA2.1, WA2.2 sowie WA5.1 sind Garagen i. S. § 12 BauNVO auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 3.7

Mit einer entsprechenden Festsetzung ist auf den Gebäudebestand innerhalb des Bebauungsplangebietes zu reagieren, um Härten zu vermeiden. So überschreiten im GEe1 Bestandsgebäude die festgesetzten Baugrenzen über das allgemein zulässige Maß hinaus.

Im Einzelfall soll eine Überschreitung durch den Gebäudebestand jedoch zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dem Eigentümer eines Bestandsgebäudes, das rechtmäßig errichtet wurde, mit der Forderung nach einem Rückbau der baulichen Anlagen oder der Untersagung einer Nutzungsänderung ein erheblicher wirtschaftlicher Nachteil entsteht.

Das kann zum Beispiel bei massiven baulichen Anlagen von erheblicher Größe sein, wenn in sie erhebliche Mittel der Unterhaltung und Sanierung geflossen sind. Die Möglichkeit, die hiermit Gewerbetreibenden gegeben werden soll, liegt im allgemeinen Interesse den gewerblich vorgeprägten Standort zu erhalten. Des Weiteren muss geprüft werden, ob im

Einzelfall ein Erhalt mit der städtebaulichen Ordnung vereinbar ist.

Hierfür ist regelmäßig eine Ausnahmegenehmigung gemäß §31 Abs. 1 BauGB zu beantragen.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch den Gebäudebestand überschritten werden.

Textliche Festsetzung Nr. 3.7

Bauweise

Die Bauweise und die Stellung der baulichen Anlagen werden auf Grund des §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt. Die Bestimmungen dienen vor allem der Gestaltung des Ortsbildes.

Die Bauweise ist die Art und Weise, in der die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken angeordnet werden. Die BauNVO (§22 Abs. 1) kennt die offene und die geschlossene Bauweise. Im B-Plan kann auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Offene Bauweise

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Für die Wohngebiete, die nicht bereits zwingend auf andere Weise (z. B. durch das Begrenzen auf maximal 2 Wohnungen oder wegen der Begrenzung der Gebäudelänge) mit kleinteilig zu bebauen sind, wird im Interesse des Ortsbildes die **offene Bauweise (o)** festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise werden die Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand (Abstandsfläche nach Landesrecht) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen (Reihenhäuser) errichtet.

Die Länge der Hausformen darf bei einer offenen Bauweise das Maß von 50 m nicht überschreiten.

Betroffen sind die Wohngebiete **WA4, WA5.1** und **WA5.2**. Überdimensionierte Gebäude sind hier nicht möglich.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 3.8

Abweichende Bauweise

Unter Beachtung des erhaltenswürdigen Gebäudebestandes wird für die Nicht-Wohngebiete eine (hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge nach oben) **abweichende Bauweise (a)** festgesetzt. Die Regelungen hinsichtlich des Bebauungsabstandes zu den Grundstücksgrenzen entsprechen denen der offenen Bauweise.

Textliche Festsetzung Nr. 3.8

Für die festgesetzte abweichende Bauweise (a) gelten alle Regelungen der offenen Bauweise, wobei die Längen der Hausformen

- **GEe1 bis 85 m**
- **im Gebiet GEe2.1 bis 70 m**
- **und in den Gebieten MI1, MI2, MI3, GEe2.2 bis 60 m**

zulässig sind.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen

Vorbemerkungen

In einem B-Plan können auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünflächen festgesetzt werden.

Dabei soll bestimmt werden, ob es sich bei den festgesetzten Grünflächen um öffentliche oder private handelt.

Eine Grünfläche muss nicht zwingend vollständig „grün“ sein. Nicht nur erforderliche bauliche Anlagen sondern auch solche die „nur“ zweckmäßig sind, sind innerhalb von Grünflächen zulässig. Ein Areal bleibt so lange eine Grünfläche, wie das „Grün“ dominiert.

Private Grünflächen

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Im Plangebiet werden **private Grünflächen (PG)** mit der Zweckbestimmung **Naturnahe Pflanzfläche** festgesetzt.

Diese Grünflächen dienen einerseits der Abschirmung zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken. Sie helfen andererseits, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Natur zu mindern. Sie sind Ort für die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (Einzelheiten siehe unten).

Die Grünflächen ergänzen und bereichern die Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke. Sie werten das Ortsbild auf und wirken sich auf diese Weise positiv auf die Arbeits- und Lebensbedingungen der Menschen aus.

6.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.3.1 Verkehrsflächen

Zu den Verkehrsflächen (Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) zählen die privaten und öffentlichen Flächen für den fließenden und den ruhenden Verkehr.Ferner kann ein B-Plan den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen regeln.

Planzeichnung Erschließung

Die erforderliche Erschließung der neuen Baugebiete wird (gemeinsam mit den privaten Verkehrsflächen) über neu anzulegende **öffentliche Straßenverkehrsflächen (ÖV)** gesichert. Die Lage der Verkehrsflächen folgt dem Leitbild.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden von den Baugebieten und den übrigen Flächen durch die (in der Regel neu zu bildende) **Straßenbegrenzungslinie** abgegrenzt. Sie bildet die Flurstücksgrenze zwischen der privaten Baufläche und dem Straßengrundstück.

Straßenverkehrs-fläche

Die Festsetzung der Verkehrsfläche ist also nicht mit der Fahrbahn identisch sondern umfasst den gesamten Straßenraum einschließlich Straßenbegleitgrün u. a.

Im vorliegenden Erschließungskonzept sind die Regelquerschnitte ermittelt worden. Es wurden Varianten geprüft.

Die Planstraße A erhält einen Straßenraum von 12,5m Breite. Das Straßengrundstück kann damit neben einer Fahrbahn von 5,0m und Gehbahnen von 2,5m Breite die notwendigen Anlagen für die Straßenentwässerung (offene Mulde, Rigole, …) aufnehmen. Im Bereich der Mulde können bei Bedarf auch Bäume eingeordnet werden.

Die Planstraßen B und C erhalten einen Straßenraum von 8m Breite. Sie werden auf Grund der geringen Anzahl zu erschließender Grundstücke (mit 4,57m Breite) mit einem Wendeplatz (Typ 3) ausgelegt. Die Entwässerung erfolgt ebenfalls seitlich in einer Mulde. Im Bereich der Mulde können bei Bedarf ebenfalls Bäume eingeordnet werden.

Die Planstraßen B und C werden als Mischverkehrsfläche ausgelegt und als **Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung** mit der Zweckbestimmung

Private Verkehrsflächen

verkehrsberuhigter Bereich (PV) festgesetzt.

verkehrsberuhigter Bereich.

Die festgesetzte Breite des jeweiligen Straßengrundstücks und der bewusste Verzicht auf das Festsetzen von Details lassen der Fachplanung den erforderlichen Spielraum.

Für die Schillerstraße und Mozartstraße werden mit dem B-Plan Möglichkeiten der Verbreiterung des Straßenraumes geschaffen.

Verbreiterung Bestandsstraßen

Bei der Mozartstraße geht es darum (analog zur Planstraße A) Busverkehr zu ermöglichen. Der zukünftige Straßenraum kann ebenfalls auf **12,5m** zu Lasten der südlich angrenzenden Flächen verbreitert werden.

Bei der Schillerstraße soll eine Gehbahn auf der Westseite ermöglicht werden. Dazu wird im Geltungsbereich ein Streifen von der Breite **1,0m** dem angrenzenden Straßenraum zugeschlagen.

Um das Baugebiet in sein Umfeld zu integrieren und die bisherige Trennwirkung der Liegenschaft zu überwinden, werden fußläufige Verbindungen in die benachbarten Baugebiete geschaffen.

Rad- Fußweg

Entsprechend werden zwei **öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** mit der **Zweckbestimmung Rad-Fußweg (RV)** in das Straßensystem integriert.

Auf der Grundlage des §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §6 Abs. 6 BbgStrG werden die neu zu bildenden Straßenverkehrsflächen im B-Plan klassifiziert und der Baulastträger bestimmt.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 4.1

Widmung

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (außer den bereits gewidmeten Straßen Schillerstraße und Teile der Mozartstraße) sind der Straßengruppe Gemeindestraße zugeordnet. Der Träger der Baulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Da die Fürstenwalder Poststraße eine Haupterschließungsstraße ist, darf die Leichtigkeit des Verkehrs durch Grundstückszufahrten direkt von dieser Straße nicht beeinträchtigt werden.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 4.2

Direkte Grundstückszufahrten von dieser Magistrale werden im Interesse des zügigen Verkehrs im gesamten Trassenverlauf ausgeschlossen (Grundlage §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

Anbaufreiheit

Diese Regelung dient auch dem Schutz des Baumbestandes der geschützten Allee an dieser Straße.

Die Fürstenwalder Poststraße wird als „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 4.2

6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ermöglicht Begrünungs- und Grünerhaltungs-Festsetzungen (ausschließlich) aus städtebaulichen Gründen. Zu diesen Gründen zählt gemäß §1 Abs. 5 BauGB ausdrücklich auch der Umweltschutz.

Vorbemerkungen

6.4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Ein Großteil der Gehölze im Plangebiet ist auf Grund der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) geschützt.

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Im B-Plan werden vorhandene wertvolle Einzelbäume, als zu **erhaltende Bäume** festgesetzt (Grundlage ist §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

Baumerhalt

Von der speziellen Erhaltungsfestsetzung nicht erfasst aber dennoch geschützt sind solche Bäume, die von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) betroffen sind.

6.5 Festsetzungen der Eingriffsregelung

6.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im B-Plan werden **Maßnahmen und Flächen für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** festgesetzt. Derartige

Begründung zu den Festsetzungen der

Festsetzungen haben §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Grundlage.

Planzeichnung

Im B-Plan sind von den entsprechenden Festsetzungen sowohl Grünflächen als auch Flächen, die als Baugebiet ausgewiesen sind, betroffen.

Die Festsetzungen dienen sowohl der Bewältigung der Eingriffsregelung als auch dem Artenschutz. Die Maßnahmen dienen auch der gestalterischen Aufwertung des Standortes als Ganzes.

Durch den Bezug auf die Verpflichtungen nach §1a Abs. 3 BauGB ist (für die entsprechenden Maßnahmen) der für Festsetzungen in einem B-Plan erforderliche bodenrechtliche Bezug hergestellt.

Bodenrechtlicher Bezug

„Maßnahmeflächen“

m1 dunkelgrün
m2 hellgrün

Auf der Basis der innerhalb der Umweltprüfung festgestellten erforderlichen Minderungs- und Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb des Geltungsbereiches der vorhandene Gehölzbestand weitgehend geschützt und gezielt weiter entwickelt.

Eingriffsregelung

Die entsprechenden Gehölzstrukturen schaffen gleichzeitig einen Puffer zwischen den Gewerbe- und den geplanten Wohngrundstücken und sichern so gesunde Wohnbedingungen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des §44 BNatSchG weitgehend zu vermeiden, werden im Plangebiet die entsprechenden Lebensräume unter Einbeziehung des Bestandes entwickelt. Für die relevanten Arten können auf diesen Flächen die notwendigen Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Artenschutz

Auf Grund der verschiedenen Randbedingungen und Zielstellungen für einzelne Flächen werden unterschiedliche Maßnahmen definiert.

Um diese den mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV 90 festgesetzten Flächen zuordnen zu können, werden die entsprechenden Flächen **gekennzeichnet** (z. B. m1, m2, …).

Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt durch eine Zuordnungsfestsetzung (siehe unten). Diese kann allerdings auch durch einen städtebaulichen Vertrag ersetzt werden.

Absicherung Zuordnungs-festsetzung

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 5.1

Als ein Element für den Ausgleich der Beeinträchtigungen der Umwelt und zur Minderung der Eingriffe sind im Gebiet flächige standortgerechte naturnahe Gehölzstrukturen aus Sträuchern und Bäumen unter Beachtung des Bestandes zu entwickeln.

Maßnahmefläche m1

Das erfordert eine gewisse Dichte und Vielfalt an Gehölzen. In der Pflanzliste sind entsprechende standortgerechte heimische Gehölze zusammengefasst.

Um den Ausgleich in einer angemessenen Frist erreichen zu können, wird für die Pflanzungen eine Mindestqualität festgesetzt.

Einfriedungen in Form von Zäunen oder Mauern sowie Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind auf dieser Fläche unzulässig. Allerdings sind Grundstückszufahrten, Wege u. dgl. in untergeordneter Größe zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV und mit m1 gekennzeichneten Flächen ist ein naturnaher dichter Gehölzbestand zu entwickeln. Dazu sind diese Flächen mit jeweils mindestens zehn Arten aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens: Strauch 2xv 80/100 bzw. Heister 2xv oB 150/200. Die Pflanzdichte für Sträucher beträgt ein Gehölz je m². Es ist ein Mindestanteil an Bäumen von einem Baum je 100m² zu sichern. Innerhalb der Fläche sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Sie können auf die erforderliche Anzahl der neu zu pflanzenden Gehölze angerechnet werden. Das Errichten von Einfriedungen, Nebengebäuden, Garagen und Stellplätze ist auf den mit m1 gekennzeichneten Flächen unzulässig. Grundstückszufahrten sind im Gebiet MI1 als Ausnahme zulässig. (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 5.2

Zur Minderung der Eingriffe sind im Gebiet zusätzlich auch Flächen zu erhalten, die weiterhin als Lebensraum für an Offen- und Halboffenlandschaften gebundene Arten dienen können.

Maßnahmefläche m2

Das erfordert das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Gehölzgruppen bzw. Einzelbäumen innerhalb von extensiv zu pflegenden Offenflächen, die als Gras- bzw. Staudenflur (u. U. mit integrierten sandigen Rohbodenbereichen) zu entwickeln sind.

Die Offenflächen müssen einmal jährlich gemäht werden, damit das Aufkommen von Gehölzen unterbunden wird, wobei einzelne mosaikartige Bereiche als Rückzugsflächen (Größenordnung mindestens 20% der Fläche) ausgespart werden sollen.

Auf den entsprechenden Flächen soll der Anteil der flächigen Gehölzstrukturen, die jeweils nicht kleiner als 100m² sein sollen, 40-50% betragen. Auch hier sind standortgerechte heimische Arten in einer gewissen Vielfalt gem. Pflanzliste einzusetzen.

Um den Ausgleich in einer angemessenen Frist erreichen zu können, wir für die Pflanzungen eine Mindestqualität festgesetzt.

Eine eingeschränkte Nutzung der Flächen (Wege, Zufahrten, …) ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen, sofern sie nicht mit einer Überbauung und/ oder Störungen für die relevanten Tierarten verbunden ist. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen sind auf dieser Fläche unzulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 5.2

Innerhalb der mit dem Planzeichen 13.1 der PlanzV und mit m2 gekennzeichneten Flächen sind extensiv genutzte bzw. gepflegte lichte Halboffen-Lebensräume anzulegen. Dazu sind 50% bis 60% der entsprechenden Flächen dauerhaft von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Auf den übrigen Flächen sind flächige Strauchpflanzungen mit einer Mindestgröße von jeweils 100m² anzulegen. Zu verwenden sind mindestens zehn Arten aus der Pflanzliste. Die Pflanzqualität beträgt mindestens: Strauch 2xv 80/100 bzw. Heister 2xv oB 150/200. Die Pflanzdichte beträgt ein Gehölz je zwei m². Das Errichten von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätze ist auf den mit m2 gekennzeichneten Flächen unzulässig. Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, sind nur als Ausnahme zulässig, wenn der Zweck der Fläche m2 nicht beeinträchtigt wird.

Lebensstätten Zauneidechsen

Innerhalb der Halboffenflächen sind die eventuell vorhandenen Lebensstätten der Zauneidechse zu erhalten. Sollten derartige Lebensstätten z. B. als CEF-Maßnahme neu angelegt werden müssen, so können solche ebenfalls innerhalb der mit m2 gekennzeichneten Flächen vorgesehen werden.

Insbesondere durch das Schaffen oder den Erhalt von Rohbodenstandorten (mit Versteckmöglichkeiten (Stubben, Steinhaufen, …) auf Teilen der Halboffenlandschaft, ermöglicht man der Zauneidechse die Weiternutzung der Liegenschaft als Lebensraum.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 5.3

Im B-Plan ist eine **Pflanzliste** mit einer Auswahl vorwiegend einheimischer standortgerechter Gehölze enthalten. Die Anwendung der entsprechenden Arten für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist zwingend vorgeschrieben.

Einheimische Pflanzen bilden einen wichtigen Teil der natürlichen Lebensgemeinschaften. Bestimmte Tier- und Pflanzenarten sind zum Teil an derartige Gehölze angewiesen. Die angestrebte positive Wirkung auf die Entwicklung der Lebensgemeinschaften ist bei der Verwendung einheimischen Arten naturgemäß am größten. Die Ausgleichswirkung ist entsprechend hoch.

Nur standortgerechte Gehölze, d. h. Gehölze die an die Lebensbedingungen am Standort angepasst sind, können sich artgerecht und dauerhaft entwickeln, was für die Ausgleichswirkung von besonderer Bedeutung ist.

Der Bauherr wird durch die Festsetzung in seiner Gestaltungsfreiheit nur gering eingeschränkt, da die grünordnerischen Forderungen nur die erforderliche Mindestbegrünung auf dem Grundstück absichern, die für die Vermeidung oder den Ausgleich notwendig ist, und die zusätzliche Verwendung anderer Arten nicht ausgeschlossen wird.

Die Bindung (Rechtsgrundlage §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) an einheimische standortgerechte Pflanzen ist aus oben genannten Gründen für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig und städtebaulich gerechtfertigt.

Textliche Festsetzung Nr.

5.3 Pflanzliste

Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus exelsior	Esche
Pinus silvestris	Kiefer
Populus alba	Silber-Pappel
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sophora japonica	Japan. Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Cotinus coggygria	Perückenstrauch
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea s.l.	Blutroter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besen-Ginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Juniperus communis	Gemeiner Wacholder
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa agg.	Wein-Rose
Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Rosa glauca	Hecht-Rose
Rosa tomentosa agg.	Filz-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 5.4

Festsetzungen zum Schutz des Bodens sind ausdrücklich nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in einem B-Plan zulässig.

Aus Gründen des Bodenschutzes sind im B-Plan Einschränkungen der Versiegelung von Stellplatzflächen und deren Zufahrten vorgesehen. Von der Regelung erfasst sind dann natürlich auch Zufahrten zu Garagen und Carports.

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass auf den Wohngrundstücken insbesondere Stellplätze und deren Zufahrten nicht zwingend vollständig versiegelt sein müssen. Auch auf teilversiegelten Flächen ist eine Stellplatznutzung ohne Einschränkungen möglich. Entsprechende Lösungen bzw. Konstruktionen sind am „Markt“ erhältlich.

Damit sind natürlich auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen (z. B. ein Betonunterbau, eine Asphaltierung, ein Fugenverguss, …) von Stellplätzen und deren Zufahrten unzulässig.

Für Gewerbegrundstücke werden dagegen keine Einschränkungen gemacht. Hier kann es durchaus sinnvoll sein, zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen aber auch aus funktionellen Gründen derartige Flächen voll zu versiegeln.

Auf den Wohngrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und den Zufahrten von Stellplätzen und Garagen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. **Textliche Festsetzung Nr. 5.4**

6.5.2 Zuordnungsfestsetzung

Nach §1a BauGB können Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs festgesetzt und nach §9 Abs. 1a BauGB vollständig oder anteilig den Eingriffsflächen zugeordnet werden. *Begründung zur Textfestsetzung Nr. 5.5, 5.6, 5.7 und 5.8*

Eine Zuordnungsfestsetzung ist Voraussetzung für eine Kostenerstattung für die durch die Gemeinde realisierten Maßnahmen.

Mit der Zuordnung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen wird der Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich für die eingriffsverursachenden Baugrundstücke öffentlich rechtlich geregelt, soweit auf diesen selbst ein Ausgleich nicht möglich ist.

Die betroffenen Eingriffsflächen bzw. die Flächen zum Ausgleich sind bereits zeichnerisch als Baugebiete bzw. Maßnahmefläche definiert.

Die Zuordnung erfolgt textlich, wobei mit der Zuordnung auch der Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab zu bestimmen ist. Auf Grund der konkreten Umstände ist es nicht erforderlich eine rechnerisch exakte Zuordnung vorzunehmen. Es geht auch mit Blick auf eine möglicherweise zeitlich gestaffelte Umsetzung nur um die Größenordnung.

Gemäß Umweltprüfung sind folgende Zuordnungen erforderlich.

- Straßenraum ca. 4.500m² m2 in WA2.1 und m1 75%
- MI2 ca. 4.000m² m2 südlich MI2 100%
- GEe1 ca. 2.000m² m1 25%
- GEe2.2 ca. 3.000m² m2 innerhalb GEe1 100%

Die Pflanzflächen m1, die innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen, besitzen insgesamt eine Flächengröße von ca. 6.800m². Davon werden 75% dem Straßenraum zugeordnet. *Straßenraum*

Da die Teilfläche m1, die im MI1 liegt, ist bereits mit Gehölzen bestanden. Dort sind kaum weitere Pflanzungen erforderlich. Es geht vorrangig um den Erhalt.

Zusätzlich ist die Maßnahme m2, die innerhalb des Baugebietes WA2.1 liegt, dem Straßenbau (z. B. für einen zweiten Bauabschnitt) zugeordnet. Diese Fläche hat eine Größe von ca. 1.800m².

Südlich des MI2 (und nördlich des Rad- Fußweges) wird die innerhalb einer Grünfläche liegende Maßnahmefläche m2 (Größe ca. 3.500m²) dem MI2 (hier geht es insbesondere um den nördlichen Bereich des MI2) vollständig zugeordnet. *MI2*

Ein Anteil von 25% an der Pflanzfläche m1, die innerhalb von festgesetzten Grünflächen liegen, werden den GEe1 zugeordnet. *GEe1*

Die Maßnahmefläche MI2 mit einer Flächengröße von ca. 3.400m², die innerhalb des GEe1 liegt, wird dem südlich angrenzenden GEe2.2 zugeordnet. *GEe2.2*

Dem Straßenraum werden die Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmefläche m1, die innerhalb von Grünflächen liegen, zu 75% sowie vollständig die Maßnahme m2, die innerhalb des WA2.1 liegt, zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB) **Textliche Festsetzung Nr. 5.5**

Dem Baugebiet MI2 wird die innerhalb der Grünfläche gelegen Maßnahme m2 vollständig zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB) **Textliche Festsetzung Nr. 5.6**

Dem Baugebiet GEe1 werden die Gehölzpflanzungen auf der Maßnahmefläche m1, die innerhalb von Grünflächen liegen, zu 25% **Textliche Festsetzung Nr. 5.7**

zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Baugebiet GEe2.2 wird die Maßnahmefläche m2, die innerhalb des GEe1 liegt, vollständig zugeordnet. (§ 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB) — **Textliche Festsetzung Nr. 5.8**

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Wasserrechtliche Festsetzungen

Grundsätzlich soll aus Umweltgründen das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Das Einleiten in überörtliche Systeme ist nicht erforderlich. Der Baugrund lässt nach den vorliegenden Untersuchungen ein Versickern zu. Darüber hinaus ist die bestehende Vorflut nicht zusätzlich aufnahmefähig. — *Begründung zur Textfestsetzung Nr. 6*

Auf der Basis des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §54 BbgWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zukünftig auf den Grundstücken zu verbringen ist.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern, sofern sonstige Belange nicht entgegenstehen. — **Textliche Festsetzung Nr. 6**

Die Versickerung ist auch für die Bestandsobjekte nachzuweisen, sofern nicht entsprechende gültige Erlaubnisse vorliegen (Bestandsschutz).

6.6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als „Örtliche Bauvorschriften“ auf der Grundlage des §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §81 Abs. 9 der BbgBO erlassen. — *Vorbemerkungen*

Als eines der wichtigsten Gestaltungsmerkmale der Gebäude ist deren Dimensionierung zu werten. — *Gebäudegestaltung*

Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung für die Eigenheimgebiete ist mit den bisherigen Bestimmungen noch nicht hinreichend gesichert. Es besteht für Teile des Geltungsbereiches weiterer Regelungsbedarf. — *Kleinteiligkeit der Bebauung*

Zur Sicherung der Kleinteiligkeit der Bebauung in den entsprechenden Wohngebieten werden aus gestalterischen Gründen in einigen Teilbereichen die Gebäudelängen festgesetzt. — *Gebäudelänge*

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

Mit dem Bestimmen einer offenen Bebauung kann das o. a. Ziel nicht sichergestellt werden. Die offene Bauweise regelt insbesondere die „Beziehung“ der Gebäude zur Grundstücksgrenze. Unter Umständen könnten Gebäude bis 50m Länge entstehen. Die **maximale Länge der Gebäude** wird in den Eigenheimgebieten **WA1, WA2.1, WA2.2, W2.3 und WA3** mit 15m **(L max. = 15m)** begrenzt.

Ziel für die Entwicklung des Ortsbildes ist es auch, eine willkürliche Mischung der heute gängigen unterschiedlichen Haustypen, zu vermeiden und unter Berücksichtigung der Nachfrage ordnend einzugreifen. Neben der Höhe der Gebäude wird das Erscheinungsbild der Haustypen maßgeblich durch die Dachneigung beeinflusst. — *Haustypen*

Da die Dachlandschaft für das Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung ist, sind im Interesse des Ortsbildes für Teile des Plangebietes Festsetzungen zur Gestaltung der Dächer zu treffen.

Auf den Baugebieten im Nordwesten sollen sich die derzeit sehr nachgefragten „Bungalowtypen“ (Gebäude mit einem Normalgeschoss und flach geneigtem Dach) konzentrieren. In der „Mitte“ sollen auch so genannte „Stadtvillen“ (Gebäude mit zwei „Normalgeschossen“ und flach geneigtem Dach) zulässig sein.

Mit dem Festsetzen der **Obergrenze der Dachneigung (DN max.) mit 30°** kann (zusätzlich zur Geschossigkeit) für die betroffenen Areale diese gestalterische Zielstellung umgesetzt werden. Betroffen sind die Gebiete **WA1** sowie **W2.1, W2.2 und W2.3.** — *Dachneigung*

Begründung zu den Festsetzungen der Planzeichnung

In den Teilbereichen, in denen sich „Stadtvillen“ konzentrieren sollen, wird zusätzlich zur vorgeschriebenen Zweigeschossigkeit eine **Mindesthöhe für die Traufe (min TH) mit 5,5m** bestimmt. Die Regelung gilt für die Teilflächen **WA3, WA4 sowie WA5.1**. — *Mindesthöhe der Traufe*

Die gestalterischen Festsetzungen werden soweit sinnvoll in die **Nutzungsschablonen** aufgenommen.

Die Straßenräume der typischen Eigenheimgebiete werden allgemein durch die Einfriedungen auf der Straßenbegrenzungslinie geprägt. Auch zwischen den Wohngrundstücken selbst werden üblicherweise die Grenzen markiert. — *Begründung zur Textfestsetzung Nr. 7.1*

Um ein relativ einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen, wird im B-Plan die Art und Höhe der Einfriedungen der Wohngrundstücke untereinander und zur Straße geregelt.

Textliche Festsetzung Nr. 7.1

In den als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Teilflächen, außer an der Grenze zu Gewerbegebieten, wird die maximale Höhe der Einfriedungen mit 1.5m festgesetzt. Die Einfriedungen sind, sofern sie nicht durch eine Hecke gebildet werden, transparent auszuführen.

Einfriedungen sind transparent, wenn der Anteil der offenen Ansichtsfläche (inclusive Sockel) mehr als 50% beträgt.

Begründung zur Textfestsetzung Nr. 7.2

Im Plangebiet sind, um Störungen durch Sichtwerbung auszuschließen, Regelungen zu den Werbeanlagen erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 7.2

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzone an den Gebäudefassaden ist unterhalb der Traufe anzuordnen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig.

6.7 Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden nach §9 Abs. 6 BauGB solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden.

Im vorliegenden Fall sind keine nachrichtlichen Übernahmen erforderlich.

6.8 Kennzeichnungen

Kennzeichnungen nach §9 Abs. 5 BauGB weisen auf die bauliche Nutzung beeinflussende Einwirkungen aus dem Untergrund oder aus der Nachbarschaft hin. Sie besitzen keinen rechtsverbindlichen Charakter.

Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

Die ursprüngliche Altlastverdachtsfläche "Ehemalige Oderlandkaserne" ist aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) entlassen worden und gilt somit als altlastenfrei.

6.9 Hinweise

Hinweise bzw. Vermerke verweisen auf einige wichtige Randbedingungen, die vor allem bei der Bauplanung zu beachten sind. Sie können niemals vollständig sein und entbinden den Planer nicht von der Pflicht, bei der Bauplanung die einschlägigen Vorschriften zu ermitteln und zu beachten.

Die nachfolgenden Hinweise sind bei der Realisierung des Planes zu beachten.

Um Verstöße gegen die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG abzuwenden sind eventuell Maßnahmen zum Schutz relevanter Arten erforderlich.

Folgender Hinweis zum Artenschutz wird in die Planzeichnung übernommen.

Hinweis Artenschutz

Baumaßnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, dass Bodenbrüter, Reptilien oder andere unter die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG fallende Arten nicht durch das konkrete Vorhaben beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet.

Hinweis Kampfmittel

Vor Ausführung von Erdarbeiten im Plangebiet sind Munitionsfreiheits-bescheinigungen erforderlich. Anträge auf eine konkrete Überprüfung der Munitionsbelastung sind rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst einzureichen.

Bodendenkmale

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt. Es muss mit dem Vorhandensein weiterer Funde gerechnet werden.

Für die Vorhabenplanung ist (gem. Stn. Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege / Archäologisches Landesmuseum vom 25.10.2010) zu beachten, dass der Abtrag der oberen Bodenschichten unter Aufsicht des Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte und nur mit dessen Zustimmung erfolgen kann.

Sollten Bodendenkmale aufgespürt werden, so sind sie nach Absprache mit dem

Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte durch eine autorisierte Fachfirma auf Kosten des Bauherrn zu bergen.

Grundsätzlich sind weiterhin folgende Hinweise zu beachten.

Hinweis Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdfärbungen, Holzpfähle oder –bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen o. ä. entdeckt werden, sind diese gem. §11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind gem. §11 Abs. 3 BbgDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. Funde sind unter den Voraussetzungen des §11 Abs. 4 und des §12 BbgDSchG abgabepflichtig.

Für Frankfurt (Oder) wurde eine Baumschutzordnung erlassen.

Hinweis Baumschutz-ordnung

Die Baumschutzordnung der Stadt Frankfurt (Oder) ist für das Plangebiet weiterhin gültig und zu beachten.

6.10 Geltende Örtliche Bauvorschriften nach §87 BbgBO

Zum Zeitpunkt der Erstellung des B-Planes bzw. beim Eintreten seiner Rechtskraft waren für die Stadt Frankfurt (Oder) und damit für den Standort folgende Satzungen rechtswirksam.

Fernwärmesatzung

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 19.06.2012 - s. Amtsblatt Nr.5/2012 vom 04.07.2012.

Spielplatzsatzung

Örtliche Bauvorschrift über die Ausgestaltung von Kinderspielplätzen und die Festlegung des Geldbetrages zur Ablösung von Kinderspielplätzen in der Stadt Frankfurt(Oder) (Spielplatzsatzung) vom 28.01.1997, geändert am 19.12.2000.

Stellplatzsatzung

Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätzen (Stellplatzsatzung - StplS) vom 01.03.2012 - s. Amtsblatt Nr.1/2012 vom 07.03.2012).

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

7.1.1 Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans

Die Stadt Frankfurt (Oder) und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (als Grundstückseigentümer) wollen die ehemalige „Oderlandkaserne“ in den nächsten Jahren vollständig einer zivilen Nutzung zuführen.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür werden mit der Aufstellung eines B-Planes, der auch einige nördlich angrenzende Grundstücke einbezieht, geschaffen.

Im vorliegenden Fall ist die Liegenschaft umzustrukturieren. Der Bereich erhält eine neue Nutzung, wobei einige Teile weiter gewerblich genutzt werden sollen. Für die anderen Flächen ist eine Wohnbebauung, vorwiegend mit selbst genutzten Eigenheimen vorgesehen.

Als Voraussetzung dafür ist eine neue innere Erschließung erforderlich.

Entwicklungskonzept

7.1.2 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt am westlichen Standrand von Frankfurt / Oder. Es ist von drei Seiten von Siedlungen umgeben. Südlich grenzen Gärten und Landwirtschaftsflächen an.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden mit einem Höhensprung in der Mitte deutlich ab.

Die Fläche wird teilweise bereits gewerblich genutzt. Große Teile liegen brach.

Ausgangssituation Luftbild

Quelle ©Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (http://www.geobasis-bb.de)

7.2 Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze, -pläne und Umweltinformationen

7.2.1 Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen

Das Baugesetzbuch (BauGB) fordert

Baugesetzbuch

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu beachten,
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen,
- den sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden,
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Das BauGB ist auch Grundlage für die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung und „ersetzt“ hier das UVP-Gesetz.

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) fordert den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen

Bundesimmissions-schutzgesetz

Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).

Schallschutz Beiblatt 1 zur DIN 18005-1

Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Das Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und Hinweise für die schalltechnische Beurteilung von Vorhaben.

Naturschutzgesetze

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im Verein mit dem Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) fordern Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Arten- und Habitatschutz

Ein besonderes Gewicht erhält der §44 BNatSchG mit seinen artenschutzrechtlichen Verboten. Drohende Verstöße gegen die Verbote können wegen Vollzugsunfähigkeit zur Unwirksamkeit der Bauleitplanung führen.

Bundesbodenschutz-gesetz

Altlasten

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) soll die Funktionen des Bodens nachhaltig sichern oder wieder herstellen und ihn so vor schädlichen Bodenveränderungen schützen. Das Hauptaugenmerk gilt den natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Zu beachten sind dabei auch die Nutzungsfunktionen des Bodens als Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche Produktion sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weiterhin wird die Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und von Altlasten gefördert.

Wasserrecht

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. dem Brandenburgischen Wassergesetz (BbgWG) regelt die Grundsätze zum Umgang mit dem Wasser. Darauf aufbauend wurden in den Ländern Landeswassergesetze erlassen, die das Bundesrecht untersetzen. Für Brandenburg gilt das Brandenburgische Wassergesetz.

Die vorgenannten Umweltschutzziele werden zur Bewertung der Planauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter herangezogen. In welcher Weise diese Ziele bei der bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen.

7.2.2 Umweltschutzziele der Fachpläne

7.2.2.1 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der Landschaftsplan präzisiert die Entwicklungsziele des FNP wie folgt.

Der Bereich soll eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung erhalten. Der Sportplatz soll als Grünfläche entwickelt werden und die geplanten Bauflächen im Westen des B-Plangebietes sollen eine Verbesserung der Grünausstattung erfahren.

Besondere Anforderungen hinsichtlich des Erhalts oder der Entwicklung stellt der LP nicht.

7.2.2.2 Sonstige Planungen

Für den Geltungsbereich oder im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem B-Plan sind keine Planungen vorhanden, die zu beachten wären.

7.2.3 Verfügbare umweltbezogene Informationen

Nachfolgend sind die verfügbaren bzw. dem Entwurf zu Grunde liegenden umweltbezogene Informationen zusammengefasst.

Thema	Art der Information	Quelle
Artenschutz	Artenschutzrechtliche Beurteilung für die Fläche des Bebauungsplanverfahrens BP-13-006 "Oderlandkaserne" der Stadt Frankfurt/Oder	Fachbeitrag Beusch Dezember 2011
Artenschutz		
Altlasten	Konzept zur Maßnahme Detailuntersuchung auf der Fläche der ehemalige Oderlandkaserne in Frankfurt / Oder, Fürstenwalder Poststraße	ACOS Altlastencontrolling- und Servicegesellschaft mbH Juli 2010
Altlasten	Präzisiertes Untersuchungskonzept für die Durchführung einer Detailuntersuchung auf der Fläche der ehemalige Oderlandkaserne in Frankfurt / Oder	UAB März 2012
Altlasten	Gutachten zur Detailuntersuchung - ehemalige Oderlandkaserne in Frankfurt / Oder	UAB September 2012
Altlasten	Anlage Lageplan Oderlandkaserne	
Niederschlags-entwässerung	Geotechnischer Bericht	Börner Baugrundbüro August 2012
Artenschutz	Vorschlag externe Fläche für CEF-Maßnahmen	Schreiben BIMA Juni 2014
Artenschutz	Festlegung der Flächen für die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen (Lageplan)	Bundesforst Protokoll vom August 2014
Natur- und Artenschutz	Stellungnahme zum Vorentwurf	Schreiben uNB vom 09.11.2010 u. 17.02.2011
Altlasten Bodenschutz	Stellungnahme zum Vorentwurf	Schreiben untere Abfallwirtschaft- und Bodenschutz-behörde vom 08.11. 2010
Niederschlags-entwässerung	Stellungnahme zum Vorentwurf	Mail uWB vom 09.11.2010
Niederschlags-entwässerung	Stellungnahme zum Vorentwurf	Mail Amt für Tief-Straßenbau und Grünflächen vom 17.11.2010
Bodendenkmale	Stellungnahme zum Vorentwurf	Bbg LA für Denkmalpflege Schreiben vom 25.10.2010
Immissionsschutz Wasserwirtschaft	Stellungnahme zum Vorentwurf	LUGV Schreiben vom 23.11.2010
Naturschutz	Stellungnahme zum Vorentwurf	NABU Schreiben vom 12.11.2010

Zum Entwurf sind ergänzend die nachfolgenden umweltbezogenen Informationen eingegangen.

Thema	Art der Information	Quelle
Immissionsschutz Wasserwirtschaft	Stellungnahme zum Entwurf	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Schreiben vom 25.11.2015
Artenschutz		Landesbüro

Zauneidechse Fledermaus		anerkannter Naturschutzverbände Schreiben vom 16.11.2015
Altlasten Niederschlags-entwässerung		Amt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten, Dez. II, Amt 39 Schreiben vom 20.11.2015
Pflanzlist (Allergene)		Gesundheitsamt Dez. III, Amt 53 Schreiben vom 10.11.2015
Altlasten	Bescheid über Altlastenfreiheit	Schreiben vom 23.11.2016

Umfang und Detaillierungsgrad

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt die planende Gemeinde für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt auf der Grundlage der bekannten Fakten und unter Beachtung der Erfordernisse der Planaufgabe folgendes Erfordernis.

Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wird eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht als Teil II der Begründung erstellt.

Stellungnahmen Fachbeiträge

Zusätzlich zum Einholen von Stellungnahmen bei den zuständigen Fachbehörden und Umweltverbänden wurden Fachbeiträge für die folgenden Themenkreise erstellt:

- Altlasten / Niederschlagsentwässerung
- Artenschutz

Für weitere Umweltthemen wird kein Bedarf für spezielle Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung gesehen.

Eingriffsregelung

Da das Vorhaben einen Bereich innerhalb der Siedlungsstrukturen der Stadt mit einer „Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung“ betrifft, reicht eine Biotoptypenkartierung und -bewertung aus, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Eingriffsfolgen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

Die Biotoptypen wurden im Rahmen des Beitrages „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ mit hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.3.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist von Beeinträchtigungen aller Schutzgüter in seiner Umwelt, die seine Lebensgrundlage bilden, betroffen.

Für die Betrachtung des Menschen als „Schutzgut“ im Rahmen der Umweltprüfung sind vor allem gesundheitliche und regenerative Aspekte von Bedeutung. Die Potenziale der Umwelt für die Erholungs- und Freizeitfunktion sollen erhalten und entwickelt werden. Weiterhin sind gesunde Arbeits- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten.

Daraus abgeleitet sind die Siedlungsfunktion (Arbeitsfunktion, die Wohn- und Wohnumfeldfunktion) sowie die Erholungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu betrachten. Weiterhin spielt für das Schutzgut die Vermeidung von Emissionen eine Rolle (siehe Schutzgut Klima Luft).

Das Plangebiet bildet in Bezug auf das Schutzgut Mensch für die vorhandenen sich im Süden konzentrierenden Arbeitsplätze die entsprechende Arbeitsumwelt.

Eine Wohn- oder Erholungsfunktion kann dem Geltungsbereich nicht zugesprochen werden. Allerdings beeinflusst die durch die Nicht-Nutzung geprägte Situation im Geltungsbereich die Wohnfunktion und damit Lebensqualität in den direkt angrenzenden

Wohngebieten nicht unerheblich.

Aus der Sicht des Schutzgutes Mensch ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Vorbelastungen

Im Norden können auf Grund des angrenzenden Industrie- und Gewerbegebietes Störungen empfindlicher Nutzungen nicht ausgeschlossen werden.

Der Süden des Plangebietes mit seinem baulichen Bestand ist durch Verkehrslärm und die sonstigen Immissionen aus dem Straßenverkehr auf der Fürstenwalder Poststraße beeinflusst.

In den an die Straße unmittelbar angrenzenden Teilen des Geltungsbereiches wird durch diese Vorbelastung, ohne geeignete Gegenmaßnahmen, den Erwartungen des Schutzanspruches nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nicht entsprochen werden können.

Betroffen sind vorwiegend Flächen, die als Gewerbe- bzw. Mischgebiet festgesetzt sind. Im MI-Gebiet besteht unmittelbar angrenzend an die Straße gegenwärtig eine Büronutzung.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 liegen allerdings unter der Schwelle, ab der Gesundheitsgefährdungen zu erwarten sind.

Zu beachten ist auch, dass die Orientierungswerte, die für die Belastungen durch Verkehrslärm gelten, höher angesetzt sind, als die der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Rahmen der Vorhabenplanung können die Beeinträchtigungen durch bauliche und sonstige passive Schutzmaßnahmen (wie Grundrissgestaltung, Orientierung der schutzwürdigen Nutzungen und Räume, schalldämmende Konstruktionen, …) gemindert werden.

Schädliche oder erheblich belästigende Immissionen auf die empfindlichen Nutzungen im Geltungsbereich können ausgeschlossen werden (siehe dazu auch Punkt 7.4.1 Auswirkungen der Planung).

7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Tiere und Pflanzen sind wichtige Bestandteile von Ökosystemen, welche wiederum Teil der Umwelt sind. Ein intaktes Ökosystem zeichnet sich durch eine an den Randbedingungen gemessene optimale Vielfalt aus. Durch Änderungen in der Flächennutzung ist die Vielfalt der Ökosysteme selbst sowie die der Tier- und Pflanzenarten und damit die Vielfalt der genetischen Informationen gefährdet.

Ziele der Umweltprüfung sind der Erhalt der biologischen Vielfalt, der Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten, die Sicherung von Lebensräumen und der Erhalt der Vernetzung von Lebensräumen untereinander.

Daraus abgeleitet sind die Biotopfunktion und die Biotopnetzfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Daneben sind die einschlägigen Darstellungen von Landschaftsplänen zu beachten.

Bestand Biotope

Die ehemaligen Kasernengebäude an der Fürstenwalder Poststraße sind saniert und werden heute als Behördenzentrum genutzt. Einige der bestehenden Hallen sind ebenfalls zumindest teilweise weiter in Nutzung. Flächen im Osten dienen als Parkplatz.

Im Zentrum des Geltungsbereiches finden sich Brachflächen mit einigen maroden Gebäuden (ehemals Werkstätten, Heizhaus u. a.).

Auf den entsprechenden Arealen der Liegenschaft haben sich teilweise deckungsreiche und mehrschichtige Gehölzbestände angesiedelt, die durch Altbäume zwischen den Gebäudestandorten und an Wegen bereichert werden.

In der Mitte grenzt an die Hallenstandorte ein markanter Hang. Unterhalb der Böschung erstreckt sich auf dem ehemaligen Sportplatz eine ruderale Wiesen- und Krautflur. An diesen Bereich grenzt im Westen eine ebenfalls brach gefallene Fläche mit lückigen Gehölzen (Vorwaldcharakter).

Im nördlichen Bereich des B-Plangebietes werden das hier befindliche Backsteingebäude sowie die Halle vom Technischen Hilfswerk (THW) genutzt. Neben versiegelten Bereichen sind im Randbereich des Grundstücks Sandflächen bzw. -haufen vorhanden, die teilweise mit Ruderalvegetation bewachsen sind.

Die teils versiegelten und ruderalen Flächen lassen keine geschützten Biotope erkennen.

Bestand Vögel

Im Zuge der Begehungen während der Erarbeitung der Fachbeiträge wurden die nachfolgend aufgeführten Vogelarten nachgewiesen. Der Großteil kann verbindlich mit dem Status Brutvogel eingestuft werden.

- Ringeltaube
- Neuntöter
- Blaumeise
- Kohlmeise
- Rauchschwalbe
- Mehlschwalbe
- Fitis
- Mönchsgrasmücke
- Gartengrasmücke
- Dorngrasmücke
- Amsel
- Nachtigall
- Hausrotschwanz
- Haussperling
- Feldsperling
- Bachstelze
- Girlitz
- Grünfink
- Stieglitz
- Bluthänfling

In den Gebäuden der Kfz-Werkstätten und den Gebäuden am ehemaligen Sportplatz wurden konkret folgende Nistplätze gefunden.

- 11 Nistplätze vom Hausrotschwanz
- 2 Nistplätze von Rauchschwalben
- 3 Nistplätze vom Haussperling

In den Kfz-Hallen/Garagen gab es keine Nachweise.

Bestand Fledermäuse

Im Verlauf der Untersuchung zum Artenschutz konnten fünf Fledermausarten festgestellt werden, die das B-Plangebiet als Nahrungsgebiet oder Quartiergebiet nutzen.

Im südlichen Bereich konzentrieren sich die Fledermausaktivitäten hauptsächlich durch Jagd an den Gebäuden bzw. entlang der Gehölzstrukturen.

Hier besteht ein Quartierpotenzial in geeigneten Höhlenbäumen und Spaltenquartieren an Gebäuden und deren Dachbereichen.

Im mittleren Untersuchungsgebiet, mit den zurzeit ungenutzten Gebäuden, konnten an Hand von Kotspuren Fledermausquartiere insbesondere in Halle 13 festgestellt werden.

Diese Spaltenquartiere könnten von den entsprechenden Fledermausarten auch zur Reproduktion genutzt werden.

Das Quartierpotenzial der Kraftfahrzeughallen im Untersuchungsgebiet wird auf Grund ihrer leichten Bauart als sehr gering eingeschätzt.

Im nördlichen Teil, dem Bereich des THW, wird eine Nutzung des Dachbereiches von Gebäude 29 als Quartier durch Fledermäuse von langjährigen THW Mitgliedern beschrieben. Diese Beobachtung konnte durch den Detektor und erfolgten Sichtbeobachtungen während der Untersuchungen bestätigt werden.

Die Auswertung der durch die Horchboxen aufgezeichneten Aktivitäten ergab unter anderem eine zwischen den Gebäuden 21, 23 und 24 mehrmals und einzeln jagende Fledermaus der Gattung Myotis spec.. Eine genaue Artansprechung bei der Auswertung war nicht möglich.

Die offenen und halboffenen Bereiche im gesamten Untersuchungsgebiet werden als Jagd und Migrationsraum durch die vorkommenden Fledermausarten genutzt.

Sommerquartiernachweise (Wochenstuben) konnten eindeutig im Gebäude 13 und am Gebäude 29 erbracht werden, der Verdacht auf Quartiernutzung ist an den Gebäuden im südlichem Plangebiet (Gebäude 2,1,3,4, und 5) und am Gebäude 21 gegeben.

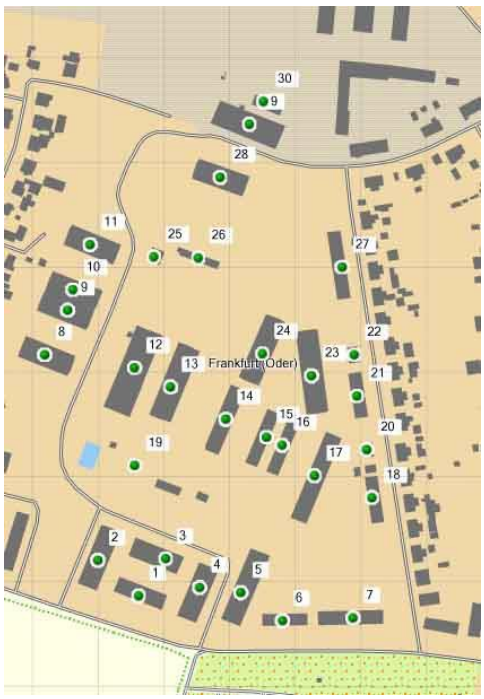
Besonders in den Gebäuden 12 und 13 ist eine ganzjährige Nutzung der Quartiermöglichkeiten sehr wahrscheinlich, so dass dieser Bereich in eine Winterkontrolle einbezogen werden sollte!

Fledermausquartiere in Höhlenbäumen sind besonders in den Altbaumbeständen des südlichen Untersuchungsgebietes zu erwarten, wurden aber im Untersuchungszeitraum nicht lokalisiert.

Durch die Herstellung eines Quartierverbundes bei verschiedenen Fledermausarten muss insgesamt von einer höheren Quartierdichte im Plangebiet ausgegangen werden.

Zum Zeitpunkt der Untersuchung war die Möglichkeit gegeben, dass sich Wochenstubengesellschaften bereits aufgelöst oder an den Untersuchungstagen abwesend waren, in dem sie in Quartiere außerhalb des UG gewechselt hatten.

Einzelheiten siehe Beusch Pkt. 5.3.2 / 5.3.3



Die europarechtlich streng geschützte und in Brandenburg sowie Deutschland gefährdete Zauneidechse wurde im nördlichen Bereich nachgewiesen. *Bestand Zauneidechse*

Als potenzieller Lebensraum für die Art werden von Beusch alle Flächen nördlich der bestehenden Hallen angesehen.

Das Artenspektrum der Vogelpopulation entspricht dem der Siedlungsgebiete mit einem hohen und strukturreichen Gehölzbestand sowie strukturreichen Ruderalfluren und aufkommenden Gehölzen. Es kommen vorwiegend verbreitete und an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche stellende Arten vor. *Bewertung*

Zu beachten ist, dass der Lebensraum der Sukzession unterliegt. Er ist also nicht dauerhaft stabil, was insbesondere für an derartige spezielle Lebensräume gebundene Arten (z. B. die Zauneidechse) bedeutet, dass die notwendigen Offenflächen schon kurzfristig verschwinden werden, wenn nicht permanent eingegriffen wird.

Als planungsrelevant im Sinne des §44 BNatSchG sind die nachgewiesenen **Brutvögel**, die **Fledermäuse** sowie die **Zauneidechse** zu werten. *Planungsrelevante Arten*

Der Großteil der Arten gehört zu den europarechtlich besonders geschützten Arten.

Hervorzuheben ist der in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie eingestufte **Neuntöter**. Diese Art besiedelt strukturreiche Feldfluren und vergleichbare Lebensräume, wie von Hecken und Gebüschen durchsetzte Wiesen- und Ruderalflächen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes wurde mit dem **Bluthänfling** eine gefährdete Art der Roten Liste der Brutvögel Brandenburgs nachgewiesen. Dieser Buschbrüter findet innerhalb des Untersuchungsgebietes geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten vor allem in den Gebüschbeständen.

Zwei Arten sind in die Vorwarnliste des Landes Brandenburg eingestuft (**Neuntöter** und **Girlitz**).

Weiterhin sind im B-Plangebiet nach §44 BNatSchG ganzjährig **geschützte Lebensstätten** vorhanden. Zu diesen gehören solche, die über mehrere Jahre genutzt werden. Das sind insbesondere Baumhöhlen und Höhlen bzw. Nischen an Gebäuden. *Ganzjährig geschützte Lebensstätten*

Folgende Arten nutzen ganzjährig geschützte Niststätten im Untersuchungsgebiet:

- Baumhöhlen und/oder Nistkästen: Blaumeise, Kohlmeise, Feldsperling
- Nischen (u. a. an Gebäuden): Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling
- Nester an Gebäuden: Mehlschwalbe

Daneben können derartige Strukturen von Fledermäusen ganzjährig als Quartier genutzt werden.

Das Vorkommen weiterer streng geschützter Arten kann auf Grund der Biotopausstattung, den Biotopansprüchen der einzelnen Arten, u. a. das Fehlen von Gewässern und alten Laubbäumen ausgeschlossen werden. *Ausschluss weitere Arten*

Für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgenommenen Arten gibt es auf der Grundlage vorhandener Verbreitungskarten keinen Hinweis auf ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet.

7.3.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist ein wichtiger abiotischer Bestandteil unserer natürlichen Lebensgrundlagen Er nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein. Er ist Träger der Vegetation, Lebensraum von Organismen, Filter für Luft, Wasser und sonstige Stoffe, Wasserspeicher, Element im Klima und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Bodenschutz richtet sich auf die Reduzierung der Flächenversieglung und die Sicherung seiner ökologischen Funktionen. Für die Bauleitplanung ergeben sich die Ziele des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden. Deshalb ist die „Bodenschutzklausel“ (§1a Abs. 2 BauGB) in die Abwägung einzustellen.

Daraus abgeleitet sind die Biotopbildungsfunktion, seine Regulierungsfunktion (Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion), die Grundwasserschutzfunktion die Abflussregulationsfunktion und nicht zuletzt seine Archivfunktion zu berücksichtigen.

Zusätzlich ist, soweit für das Schutzgut relevant, der sachgerechte Umgang mit Abfällen zu untersuchen. Daneben sind entsprechende umweltrechtliche Fachpläne zu beachten.

Geologie

Die Liegenschaft befindet sich geomorphologisch im Bereich Lebuser Hochfläche. Dabei handelt es sich um eine saalekaltzeitliche Grundmoräne.

Der Untergrund des Standortes ist geprägt von wechsellagernden Sanden und Geschiebemergeln, die durch glaziale Stauchungen einen inhomogenen und lateral stark differierenden Schichtenaufbau aufweisen.

Boden

Im Rahmen der einschlägigen Untersuchungen wurden überwiegend Sande und lehmige Sande bis Lehm (Schluff) bis zur Endteufe von 3,0 m unter Gelände erkundet.

Es überwiegen die sandigen Lockergesteine. In Tiefen von 1-2 m überwiegen die rolligen Sedimente, die dann von schwach bindigen bis bindigen Sedimenten unterlagert wurden.

Tone werden nur in dünnen Lagen (Bänderung) und/oder als geringe Beimengungen gefunden.

Im nördlichen Standortbereich folgen auf die 5 m mächtige Wechsellagerung von Sanden und Geschiebemergeln direkt tertiäre Sedimente in Form von Sanden und Schluffen mit eingelagerten Braunkohleschichten. Direkt im Norden des Plangebietes stehen Sande mit einer Mächtigkeit von 10-30 m an, in die Geschiebemergelhorizonte eingeschaltet sind.

Überlagert werden die natürlichen Sedimente annähernd durchgängig von anthropogenen Aufschüttungen mit einer Mindestmächtigkeit von 1,0 m.

Vorhandene Überbauung Versieglung

Einige, der in den B-Plan aufgenommenen Flurstücke waren ursprünglich im Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) als Altlastverdachtsflächen ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 119, 160, 161, 180 und 181 südlich der Mozartstraße. Sie bilden gemeinsam die Altlastverdachtsfläche „Oderlandkaserne“.

Altlasten

Eine Gefährdungsabschätzung aus 1993 zeigt punktuelle und kleinflächige Bodenkontaminationen durch Schwermetalle und MKW´s. Des Weiteren wurde eine größere und vor allem tiefere Bodenkontamination durch MKW im Bereich der ehemaligen Tankstelle erkundet.

Mittlerweile gilt der Standort als altlastenfrei. Ein entsprechender Bescheid liegt vor.

Der gesamte Geltungsbereich ist auf Grund der ursprünglichen Nutzung bereits erheblich vorbelastet. Der bestehende Überbauungs- bzw. Versieglungsgrad ist bereits relativ hoch (Einzelheiten siehe Bilanz im Anhang).

erhebliche Vorbelastung

Es sind oberflächennah kaum natürliche Bodenstrukturen erhalten. Das Gelände wurde darüber hinaus reguliert, um Plateaus für die Nutzung zu schaffen.

Der gesamte Geltungsbereich ist aus der Sicht der Umwelt auf Grund der erheblichen Beeinträchtigungen durch die langjährige Vornutzung (insbesondere die vorhandene Versieglung) von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Bewertung

7.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind als Lebensraum Bestandteil des Naturhaushaltes und der Landschaft. Sie gehören zu den Lebensgrundlagen des Menschen. Ziel ist der Erhalt und die Reinhaltung des Wassers. Daraus abgeleitet sind die **A**bflussregelungsfunktion und die Lebensraumfunktion der Gewässer zu berücksichtigen.

Grundwasser dient der Trinkwasserproduktion und der Pflanzenwelt als Lebensgrundlage. Das Ziel besteht in der Sicherung der Qualität und Quantität des Wasserdargebots. Im Rahmen der Bauleitplanung sind deshalb die Grundwasserdargebotsfunktion, die

Grundwasserneubildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion zu beachten.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Versickerung von Niederschlagswasser, der geregelte Abfluss von Oberflächenwasser und eine hohe Qualität des Wassers zu fördern.

Zu betrachten ist darüber hinaus der sachgerechte Umgang mit Abwasser und vorliegende umweltrechtliche Fachpläne.

Grundwasser

Oberflächennahes Grundwasser wurde nach den vorliegenden Untersuchungen im Plangebiet nicht ermittelt.

Lediglich temporäres Stauwasser wurde in Tiefen von 1,3m bis 2,9m festgestellt. Im in diesen Tiefen anzutreffenden lehmigen Sand, Schluff und sandigen Lehm/Mergel tritt „Grundwasser“ infolge der geringen Durchlässigkeiten nur temporär als Schichtenwasser in eingelagerten Sandschichten (oberes Grundwasser) in den überlagernden Decksanden (soweit vorhanden) auf.

Ausgehend von einer Geländehöhe zwischen 67,5 und 70,0 m über HN wird in den vorliegenden Unterlagen von einem Grundwasserstand von 5,5m bis 8,0m unter Gelände ausgegangen. Das deckt sich prinzipiell mit den Werten, die in den relevanten Grundwassermessstellen ermittelt wurden

Der Grundwasseranschnitt lag nach anderen Quellen bei 9,8 m unter Gelände.

Die Hydrogeologische Karte der ehemaligen DDR weist den Grundwasserspiegel bei 62m (NN) unter Flur aus.

Diese Karte zeigt (noch) eine östliche Grundwasser-Fließrichtung. Im Rahmen der 1993 durchgeführten Untersuchung wurde dagegen eine nördliche Fließrichtung ermittelt. Der Gutachter interpretiert dies als lokale Abweichung von der Hauptfließrichtung.

Fließgewässer

Fließgewässer sind im Einwirkungsbereich des B-Planes nicht vorhanden.

Bewertung

Aus der Sicht des Schutzgutes Wasser ist das Plangebiet von geringer bis durchschnittlicher Bedeutung. Berücksichtigt ist die Tatsache, dass die belebte Bodenschicht nicht mit dem Grundwasser in Berührung steht und dass keine Oberflächengewässer vorhanden sind.

7.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima ist ein bedeutender Umweltfaktor, der alle Schutzgüter betrifft. Für die Bauleitplanung bedeutsam sind vor allem die lokalen Verhältnisse (Mikroklima).

In diesem Zusammenhang ist die klimatische Ausgleichsfunktion, d. h. die Wärmeregulationsfunktion und die Durchlüftungsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Die Luft ist Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen. Luftverunreinigungen betreffen fast alle Schutzgüter. Entsprechend besteht das einschlägige Ziel der Bauleitplanung in der Reduzierung der Emissionen.

Daraus abgeleitet ist vor allem die Luftreinigungsfunktion und damit verbunden die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind für das Schutzgut die Möglichkeiten der Vermeidung von Emissionen (siehe Schutzgut Mensch), der Nutzung erneuerbarer Energien sowie Möglichkeiten der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie, die Aussagen vorhandener umweltrechtlicher Fachpläne und Möglichkeiten für die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in besonders festgesetzten Gebieten zu beachten.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft geht es um das Erleben des Landschaftsbildes in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Zum andern geht es um die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Daraus abgeleitet sind die landschaftsökologische und die landschaftsästhetische Funktion des Gebietes zu beachten.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.

Zu beachten sind auch der Wert der Landschaft für die Erholung des Menschen (dazu siehe auch Schutzgut Mensch) und die Darstellungen von Landschaftsplänen.

Das Plangebiet ist dreiseitig von Siedlungsflächen umschlossen. Lediglich in Richtung Süden, wird die Landschaft beeinflusst. Das Gebiet bildet hier mit seiner Bebauungskante eine klare Grenze.

Der Geltungsbereich beeinflusst das Landschaftsbild auf Grund der siedlungsstrukturellen Lage und Einbindung nur marginal. Er ist für das Schutzgut nur von geringer Bedeutung.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sind vom Menschen gestaltete Landschaftsteile von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturellem Wert.

Sachgüter sind natürliche oder vom Menschen geschaffene Güter, die für Einzelne, Gruppen oder die Gesellschaft von materieller Bedeutung sind.

Das Schutzziel in Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart. Wertvolle Stadt- und Ortsbilder, Ensembles sowie geschützte und schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler einschließlich deren Umgebung sind zu schützen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld sind keine Baudenkmale vorhanden.

Dagegen sind in der Vergangenheit Bodendenkmale entdeckt worden bzw. es werden aufgrund der topographischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet.

Bei Bodendenkmalen handelt es sich überwiegend um obertägig zunächst nicht sichtbare archäologische Fundstätten unterschiedlicher Zeitstellung. Sie sind die einzigen historischen Quellen zur Erforschung der Menschheitsgeschichte aus schriftlosen oder schriftarmen Zeiten. Daher werden sie durch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) geschützt. Archäologische Funde als Sachgüter unterliegen ebenfalls diesem Schutz. Nach § 12 BbgDSchG gehen archäologische Funde mit ihrer Entdeckung in Landeseigentum über.

Als Sachgüter sind die vorhandenen nachnutzbaren teilweise sanierten Gebäude zu betrachten.

Die Bedeutung des Bereichs aus Sicht des Schutzgutes ist nicht näher valuierbar, da weder die genaue Anzahl noch der Erhaltungszustand möglicher Bodendenkmale derzeit bekannt ist.

7.3.7 Wechselwirkungen

Die Gesamtheit der in der Umwelt ablaufenden Prozesse, die Wechselwirkungen, ist Ursache des vorgefundenen Umweltzustandes.

Die Schutzgüter beeinflussen sich in unterschiedlichem Maß gegenseitig. Die Regulation erfolgt über innere Mechanismen (Rückkopplungen) und äußere Faktoren. Es können durchaus komplizierte Wirkungsketten und -netze entstehen.

In der Bauleitplanung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und die Wirkungen aus Verlagerungseffekten, Kumulationseffekten, synergetischen Effekten sowie komplexen Zusammenhängen unter den Schutzgütern zu betrachten.

Spezielle und komplexe Wechselwirkungen, die über die normale Interaktion hinausgehen, sind im Plangebiet nicht bekannt. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im vorliegenden Fall deshalb nur von geringer Bedeutung für die Umwelt.

7.4 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands

7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Der Liegenschaft wird nunmehr eine Wohnfunktion zugewiesen, die bisher nicht vorhanden war.

Mit der Festsetzung von Bereichen, die weiterhin als Gewerbe genutzt werden können, wird die Arbeitsfunktion des Gebietes gestärkt.

Mit dem B-Plan werden für eine bauliche Nutzung klare Rechtsverhältnisse geschaffen. Auf diese Weise werden weitere Ansiedlungen und die Nachnutzung vorhandener Gebäude gefördert. Für die Bevölkerung erhöht sich das wohnnahe Angebot an Arbeitsplätzen.

Andererseits gewährleistet das Beschränken des zulässigen Störgrades auf den Gewerbegrundstücken angemessene Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es ist sichergestellt, dass Störungen für die umliegenden und die geplanten Wohngrundstücke nicht entstehen können.

Größtenteils können zwischen den geplanten Gewerbegrundstücken und den neuen Wohngrundstücken komfortable (teilweise begrünte) Abstandsflächen geschaffen werden, die einen zusätzlichen Schutz vor gegenseitigen Beeinträchtigungen bieten.

Von den Wohnstraßen wird, soweit das machbar ist, unnötiger Verkehr fern gehalten, indem verkehrsintensive Nutzungen und unnötiger Durchgangsverkehr ausgeschlossen

werden.

Erholungsfunktionen sind nicht betroffen, da solche nicht vorhanden oder geplant sind.

Die Wohnfunktion der neuen Grundstücke wird dadurch aufgewertet, dass eine relativ starke Durchgrünung auf Grund der eingeordneten Grünflächen und der Festsetzungen zum zulässigen Überbauungsgrad erreicht wird.

Für die Wohnbevölkerung ergeben sich schon durch das Beseitigen der Brache aber auch durch die Nutzungsverteilung und die Art der Nutzung Verbesserungen des Umfeldes.

Mit dem Öffnen der Mozartstraße und dem Anbieten einer Fußwegeverbindung wird die Kommunikation zwischen den bisher voneinander getrennten Wohnvierteln deutlich verbessert.

Der Standort liegt in der Nähe der „Oder-Lausitz-Trasse“. Aus verkehrlicher Sicht werden von der zuständigen Behörde keine erhebungsrelevanten Auswirkungen auf die B 112 OU Frankfurt (Oder) erwartet.

Verkehrslärm

Der Großteil der neuen Wohngrundstücke ist von Verkehrslärm nicht betroffen.

Unmittelbar an der Fürstenwalder Poststraße, von der nicht unerhebliche Lärmbelastungen auf die angrenzenden Grundstücke ausgehen, ist nur ein Grundstück für eine neue Wohnnutzung vorgesehen.

Alle anderen Grundstücke sind bereits in gewerblicher Nutzung und entsprechend weniger störempfindlich.

Für Frankfurt / Oder liegt ein Lärmaktionsplan Stufe 2 (Stand Januar 2014) vor, dem auch Aussagen zur Belastung der Fürstenwalder Poststraße entnommen werden können.

Es wurde auf der Grundlage der einschlägigen Vorschriften zwei Lärmindizes, ein „Tag-Abend-Nacht-Lärmindex) über 24 Stunden (L_{DEN}) zur Bewertung der allgemeinen Lärmbelästigung und ein Nacht-Lärmindex (L_{Night}) zur Bewertung von Schlafstörungen ermittelt.

Lärmkartierung

Die Lärmkartierung für die Stadt Frankfurt / Oder weist im betroffenen Bereich unmittelbar an der Fürstenwalder Poststraße für den Nachtfall Dauerbelastungen von 60 dB und für den Tag von 70 dB aus.

Bei Dauerbelastungen über 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht erhöht sich das Risiko gesundheitlicher Folgen (insbesondere Herz-Kreislauf-Erkrankungen) signifikant.

Als Belästigung werden Werte von mehr als 55 dB(A) im Tagesmittel sowie oberhalb 50 dB(A) nachts eingestuft.

Die oben genannten Berechnungsverfahren gelten nur für die Erstellung der Lärmkarten nach Umgebungslärmrichtlinie. Die Ergebnisse der Lärmkartierung sind nicht unmittelbar mit den Berechnungsergebnissen aus den nationalen Vorschriften vergleichbar. Genauso wenig können die Lärmwerte aus den Lärmkarten unmittelbar mit Grenz- oder Richtwerten verglichen werden, da diese mit den nach den nationalen Vorschriften ermittelten Beurteilungspegeln zusammenhängen.

Die Aussagen besitzen aber eine für die Planungsebene „Bebauungsplan“ hinreichende Aussagekraft.

passiver Schallschutz

Die Freiflächen im Nahbereich der Fürstenwalder Poststraße lassen sich durch passive Maßnahmen vor dem Lärm schützen.

Für Innenräume in WA-Gebiete gibt es nach VDI 2719 (Tabelle 6) Anhaltswerte für Innenschallpegel L_m.

Danach gilt nachts ein Pegel von 30 – 35 dB(A) als Anhaltswert für einen gesunden Schlaf. Der Anhaltswert für den Tageszeitraum liegt um 5 dB höher.

Für die zulässigen Wohngebäude lassen sich mit der Anordnung von Aufenthaltsräumen auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite, die Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr minimieren.

In Abhängigkeit von der gewählten Grundrisslösung können bei einer Neubebauung die Außenbauteile schalldämmend vorgesehen werden, um die Störungen im Innenraum zu minimieren und um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

So bieten Fenster als schwächstes Glied in der Fassade in der Schallschutzklasse 1 ein bewertetes Schalldämmmass $R`_w$ von 25 – 29 dB. In der Schallschutzklasse 2 sind das schon 30 – 34 dB.

Mit den verfügbaren Konstruktionen lassen sich für eine Wohnnutzung also entsprechenden Innenraum-Lärmpegel sichern. Sofern, auf Grund der einwirkenden

Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens in der Fürstenwalder Poststraße Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten WA 5.2 und MI3 erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Planumsetzung durch den Investor vorgesehen. Zur Sicherung von erforderlichen Maßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger diese im Rahmen der Bauplanung und –realisierung umzusetzen.

Fazit Schallschutz

Für den Menschen als Schutzgut ergeben sich, unter Nutzung der gegebenen Möglichkeiten, keine erheblichen Beeinträchtigungen, wenn die Planungen im Gebiet umgesetzt werden.

7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Planungen beeinträchtigen keine Natura-2000-Gebiete, da die entsprechenden Europäischen Schutzgebiete im Einflussbereich der Planung nicht ausgewiesen sind.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist zu prüfen, ob Verstöße gegen die Verbote des §44 BNatSchG zu erwarten sind. Wie oben dargestellt, sind planungsrelevante Arten sowie geschützte Lebensstätten im Plangebiet nachgewiesen.

Mit deren Anwesenheit muss (auch wenn es sich um eine Planung handelt, die u. U. nur langfristig verwirklicht wird) auch zukünftig, bei der Realisierung von Vorhaben gerechnet werden.

Im Zuge der Planumsetzung wird die Liegenschaft, da es sich um eine Angebotsplanung handelt, über einen längeren Zeitraum vollständig umstrukturiert.

Die Sukzessionsflächen mit ihrer Ruderalvegetation und die deckungsreichen und mehrschichtigen Gehölzbestände werden zum Teil verschwinden.

Die Entwicklung über einen längeren Zeitraum bedeutet auch, dass sich Tiere und Pflanzen anpassen können, da es nicht zu radikalen Veränderungen kommt.

Es entstehen hier vor allem Wohn- aber neben dem Bestand auch einige neue Gewerbegrundstücke.

Die noch vorhandenen leer stehenden nicht nachnutzungsfähigen Gebäude werden beseitigt.

Die Wohngrundstücke sind mit einem angemessenen Anteil an Gartenfläche ausgestattet. Es ist dennoch davon auszugehen, dass die nicht bebauten Flächen auf kleinen Grundstücken relativ intensiv genutzt werden. Sie werden sich von den großen eher extensiv genutzten Gärten der westlich angrenzenden Wohngebiete hinsichtlich der Nutzungsintensität unterscheiden und eher als Ziergarten gestaltet sein.

Die nicht überbauten Flächen auf Gewerbegrundstücken werden eher extensiv genutzt. Sie werden sich nur gering von den bestehenden ruderalen Flächen unterscheiden.

Für den Großteil der nachgewiesenen Brutvögel kann der Standort weiter als Lebensraum bestehen. Es ist ein relativ hoher Flächenanteil an strukturreichem Gehölzbestand und Offenflächen gesichert.

Die meisten im Plangebiet ermittelten Arten sind relativ weit verbreitet und stellen an den Lebensraum wenig spezielle Ansprüche.

Das Artenspektrum der Vogelpopulation entspricht dem der Siedlungsgebiete mit einem hohen und strukturreichen Gehölzbestand sowie strukturreichen Ruderalfluren und aufkommenden Gehölzen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen kann der Lebensraum der relativ anpassungsfähigen Arten auch im zukünftigen Baugebiet erhalten bleiben.

Allerdings werden die Nistplätze in den Gebäuden mit großer Wahrscheinlichkeit verloren gehen. Hier ist zum gegebenen Zeitpunkt ein adäquater Ersatz erforderlich und für die entsprechenden Arten machbar.

Anders sieht es für den Neuntöter und den Bluthänfling aus. Sie sind an den vorhandenen störungsarmen Lebensraum in seiner gegebenen Flächenausdehnung gebunden und werden mit der Planumsetzung schrittweise verdrängt werden.

Für diese Arten sind rechtzeitig Ersatzlebensräume zu entwickeln, um bei der Realisierung nicht mit den Verbotstatbeständen des §44 BNatSchG in Konflikt zu geraten.

Für die Fledermäuse wird der Jagd- und Migrationsraum auf den Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, weiterhin erhalten bleiben.

Hinsichtlich der an die bestehenden Gebäude gebundenen Quartiere sieht es anders aus. Hier gehen unweigerlich Lebensstätten verloren, da die Gebäude als Voraussetzung für

das Umnutzen der Flächen in Wohnbauland zwingend zurückgebaut werden.

Vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen, die beseitigt werden müssen, sind rechtzeitig durch künstliche Hilfen zu ersetzen.

Im Rahmen der Erfassungen wurde vor allem der nördliche Teil der Liegenschaft als potenzieller Lebensraum der Zauneidechse identifiziert.

Mit der Umnutzung von Teilen dieser Flächen in ein Wohngebiet sind die bestehenden Habitate generell gefährdet. Es ist zwingend rechtzeitig ein Ersatz für diese Lebensstätten zu schaffen. Geeignete Maßnahmeflächen bietet der B-Plan an.

Wenn vorhandene Habitate auf zukünftigen Gewerbegrundstücken nicht erhalten werden können, sind auf diesen Grundstücken Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse mit Sicherheit realisierbar.

Der Lebensraum auf den Grundstücken, auf denen der Gebäudebestand bereits in Nutzung ist und erhalten bleibt, ist von keinen bzw. nur geringeren Änderungen betroffen.

Die Geschossbauten im Süden sind saniert. Hier sind kurz- und mittelfristig keine Eingriffe zu erwarten. Die Hallen werden dagegen sicher umgebaut.

Es ist im Rahmen der Aufstellung des B-Planes nicht abzuschätzen, ob im Einzelfall dennoch Brutplätze von Vögeln beseitigt werden müssen. Grundsätzlich solle bei den Hallen aber der Erhalt bzw. ein Ersatz möglich sein.

Das trifft für diese Bereiche auch auf vorhandene Lebensstätten der Fledermaus zu. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf vorhandene Winterquartiere zu legen.

Die Flächen mit zu erhaltendem Gebäudebestand sind für die Zauneidechse nicht als Habitat ausgewiesen.

Hinsichtlich der festgestellten ganzjährig geschützten Lebensstätten in Gebäuden gelten die oben gemachten Aussagen. Die natürlichen Lebensstätten in Bäumen müssen nur im Ausnahmefall beseitigt werden. Grundsätzlich dürfte ein Baumerhalt der Planumsetzung nicht entgegenstehen.

Prinzipiell sind z. B. künstliche Nistplätze als Ersatz geeignet und werden von den potenziell betroffenen Arten angenommen.

Fazit

Wie oben bereits dargelegt, wird die Nutzungsbrache beseitigt. Der durch „deckungsreiche und mehrschichtige Gehölzbestände, einige Altbäume, ruderale Wiesen- und Krautfluren sowie lückige Gehölzbestände mit eingestreuten leer stehenden Gebäuden“ charakterisierte Lebensraum geht schrittweise und über einen längeren Zeitraum verloren.

Die Bebauungsdichte und der Nutzungsdruck durch den Menschen werden sich erhöhen. Die Freiflächen werden intensiver genutzt.

Grundsätzlich ist es allerdings vorgesehen, trotz der unvermeidlichen Veränderungen, den vorhandenen Wert des Standortes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen weitgehend zu erhalten.

Das ist zum einen kleinteilig auf den Grundstücken machbar. Bei der Realisierung von Vorhaben sollte auf den Erhalt wertvoller Elemente geachtet werden. Großflächig wird zum anderen das Gebiet durch das Schaffen von entsprechenden zusätzlichen naturnahen Grünstrukturen weiterhin als wertvoller Lebensraum erhalten bleiben.

Hinsichtlich der vorhandenen **Biotope** bzw. der übrigen (nicht unter den Artenschutz fallenden) **Tiere und Pflanzen** wären die Veränderungen **erheblich,** wenn die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen nicht umgesetzt werden.

Im Rahmen der Realisierung des Planes wird aber durch eine Kombination aus Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Gehölzbestandes sowie aus Ausgleichsmaßnahmen in Form von ergänzenden naturnahen standortgerechten Pflanzungen ein gleichwertiger Ersatz innerhalb des Geltungsbereiches möglich sein.

Auch in Bezug auf die Belange des **Artenschutzes** sind die Eingriffe für einige Arten **erheblich**.

Ohne Konfliktvermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Kompensationsmaßnahmen lassen sich Verstöße gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG nicht ausschließen.

Für den Großteil der Vogelarten, für die Fledermäuse und die Zauneidechse sind entsprechende Maßnahmen im Geltungsbereich im Zusammenhang mit der Planumsetzung realisierbar.

Für den **Neuntöter** und den **Bluthänfling** sind außerhalb des Plangebietes rechtzeitig zwingend Ersatzlebensräume zu schaffen.

7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird sich, trotz einiger Rückbaumaßnahmen, der Überbauungsgrad (und damit die Versieglung) insgesamt nur geringfügig erhöhen (Einzelheiten siehe Bilanzen im Anhang).

Allerdings sind auf einigen Teilflächen deutliche negative Veränderungen zu erwarten, wenn die zulässige GRZ ausgenutzt wird. Betroffen sind vor allem, die Grundstücke, die als Misch- oder als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Verschlechterungen ergeben sich aber auch durch den Straßenbau.

Auf den Baugebieten, die zukünftig für das Wohnen bereitgestellt werden, verringert sich auf Grund der Festsetzungen zum zulässigen Überbauungsgrad (Minderungsmaßnahme) die durchschnittliche resultierende Versieglung dagegen deutlich. Allerdings ergeben sich für einige durchaus Verschlechterungen.

Auf Grund der zusätzlich zulässigen Versieglung bzw. Überbauung werden auf den entsprechenden Teilflächen alle Bodenfunktionen beeinträchtigt. Insbesondere betroffen ist die Biotopbildungsfunktion, da effektiv Flächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren gehen.

Dagegen werden die Regulierungs-, die Grundwasserschutz- bzw. die Abflussregulationsfunktion nur gering verändert werden, da diese Funktionen nicht ausschließlich von der Größe der verfügbaren (unversiegelten) Flächengröße abhängen.

Die Archivfunktion ist bei Einhalten der gesetzlichen Regelungen hinsichtlich der Bodendenkmale nicht betroffen. Eine Produktionsfunktion kann dem Boden im konkreten Fall nicht zugesprochen werden. Sie wird demzufolge nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der Tatsache, dass ein Konversionsstandort entwickelt wird, der durch eine ursprünglich relativ intensive Bebauung und weitere Beeinträchtigungen des Bodens (u. a. durch das Überformen, durch Bodenbewegungen und durch Altlasten) geprägt ist bzw. war, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in der Summe **nicht erheblich** sein.

Im Hinblick auf das gesamte Plangebiet gesehen darf absolut nur eine unbeachtliche Fläche zukünftig zusätzlich überbaut bzw. versiegelt werden. Für Teilbereiche ergeben sich allerdings erhebliche Beeinträchtigungen.

Die konkreten Beeinträchtigungen relativieren sich allerdings. Der Grund liegt in der Tatsache, dass im Bestand der Wert des Schutzgutes Boden (verglichen mit einem ungestörten Standort) auf Grund der Vorbelastungen mit gering bewertet werden muss. Andererseits ergeben sich durch eine Entsieglung nur für einige der Bodenfunktionen unmittelbare Verbesserungen. Es braucht einen längeren Zeitraum oder zusätzliche Maßnahmen zur weitgehenden Wiederherstellung.

Es besteht demnach (gemessen an ungestörten Bodenverhältnissen) ein reduzierter Ausgleichsbedarf, der vollständig im Plangebiet umgesetzt werden kann.

7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Umsetzung der Planung hat auf Oberflächengewässer keine Auswirkungen.

Durch eine zusätzliche Überbauung von Flächen werden allgemein die Bodenfunktionen beeinflusst, die mit dem Grundwasser direkt (z. B. die Lebensraumfunktion) oder indirekt (Grundwasserneubildung) zusammenhängen. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die belebte Bodenschicht nicht direkt mit dem Grundwasser in Verbindung steht.

Bisher wurde der Großteil des Niederschlagswassers in die Kanalisation eingeleitet. Zukünftig wird das Niederschlagswasser von den neu zu überbauenden Flächen am Standort versickert, soweit nicht auf Grund des Bestandsschutzes temporär der Ist-Zustand aufrechterhalten wird. Insgesamt gesehen ergibt sich aber mit Sicherheit ein höherer Anteil an Niederschlagswasser, welches zur Versickerung gelangt. Damit verbessert sich die Grundwasserneubildungsrate.

Dabei ist gesichert, dass zwischen der Ebene der Einleitung und dem Grundwasserhorizont ein hinreichend großer Abstand verbleibt, um die natürliche Reinigungskraft des Bodens zu nutzen.

Die Abflussregelungs-, die Grundwasserneubildungs- und die Grundwasserschutzfunktion werden konkret also kaum oder gar nicht beeinträchtigt.

Die Altlastensituation steht der Versickerung vor Ort nicht mehr entgegen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser betreffen ausschließlich das Grundwasser. Sie sind insbesondere unter Beachtung der erheblichen Vorbelastungen des Standortes, des großen Grundwasserabstandes von der belebten Bodenzone und der zu erwartenden Verbesserungen für die Grundwasserneubildung unerheblich.

7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft, werden sich durch die Umgestaltung des Areals kaum Veränderungen ergeben. Dem Bereich werden keine besonderen Funktionen zugewiesen, die beeinträchtigt werden könnten. Der Überbauungsgrad, der für lokalklimatischen Auswirkungen, wie Aufheizung, Staubbildung, u. s. w. verantwortlich ist, wird nur ging erhöht. Die Auswirkungen können z. B. durch einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen und Gehölzpflanzungen gemindert werden.

Zusätzliche Emissionen, die mit dem Umfeld in Konflikt geraten könnten, sind nicht zu erwarten. Die Zweckbestimmung und Verteilung der einzelnen Nutzungen sowie die Feingliederung der Baugebiete gewährleisten, dass keine unzulässigen Lärmimmissionen oder Belastungen mit Staub, Rauch, Gasen oder Gerüchen auftreten können.

Die Möglichkeiten der Nutzung erneuerbarer Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden nicht beeinträchtigt.

Gerade, wenn man die militärische Vornutzung mit in Betracht zieht, ergeben sich für das Schutzgut Klima / Luft keine erheblichen Beeinträchtigungen.

7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden auf Grund der Tatsache, dass der bestehende Siedlungsrand im Süden keine Veränderungen erfährt, keine Änderungen zu erwarten sein.

Ohnehin spielt der Standort für die Landschaft als Schutzgut auf Grund der Einbindung in das Siedlungsgefüge der Stadt nur eine untergeordnete Rolle.

In Bezug auf das Schutzgut Landschaft sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Auswirkung von Eingriffen in Bodendenkmale ist nicht vorhersehbar. Mit Bodeneingriffen können bislang unbekannte Bodendenkmalstrukturen und Bodendenkmaldetails zutage treten. Diese unterliegen dem Schutz des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes.

Planierungen und Aufschüttungen haben zumindest in Teilbereichen des B-Plan-Gebietes das ursprüngliche Geländerelief verändert. Dadurch kann es zu Abtragung von Bodendenkmalen gekommen sein. Andererseits kann ein Bodenauftrag auch zur Konservierung von Bodendenkmalen (in größeren Tiefen) geführt haben.

Für Bodeneingriffe in Bodendenkmale und Bodendenkmalverdachtsflächen ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Auswirkungen des B-Plans auf das Kulturgut sind derzeit nicht vorhersehbar.

Als Sachgüter zu betrachtende vorhandene Gebäude können erhalten und nachgenutzt werden. Letztgenanntes Schutzgut ist nicht beeinträchtigt.

7.4.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Die Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander sind unerheblich. Zusätzliche spezielle Maßnahmen, die auf die Umwelt in ihrer Komplexität zielen, sind nicht erforderlich.

7.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Ausgleichsmaßnahmen sind im entsprechenden Umfang für die Schutzgüter erforderlich, die erheblich beeinträchtigt werden. *Relevante Schutzgüter*

Das sind im vorliegenden Fall die Schutzgüter

- Lebensraum, Tiere und Pflanzen
- Boden

Die Maßnahmen für die Aufwertung von Natur und Landschaft sind möglichst im Wirkraum d. h. im Plangebiet und seinem Umfeld zu umzusetzen.

Hinsichtlich des Schutzgutes Lebensraum, Tiere und Pflanzen geht es darum, den bestehenden durch eine relativ vielfältige Struktur geprägten Lebensraum unter Beachtung der Planungsziele innerhalb des Geltungsbereiches dauerhaft zu ersetzen. *Ziele*

Ein Schwerpunkt wird dabei darin liegen, das Plangebiet möglichst als Habitat für die festgestellten planungsrelevanten Arten zu erhalten und die ganzjährig geschützten Lebensstätten zu schützen und zu erhalten.

Für die Arten, die mit Sicherheit die mit der Umstrukturierung verbundenen Veränderungen nicht tolerieren, sind als Konflikt vermeidende Maßnahme Ersatzlebensräume außerhalb

des Plangebietes zu sichern.

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist unter Beachtung der nicht unerheblichen Vorbelastungen und der damit verbundenen, gemessen an natürlichen Strukturen, relativ geringen Wertigkeit des Bodens für die Umwelt, eine Aufwertung von geeigneten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches das Mittel der Wahl.

Durch das Kombinieren der Maßnahmen in der Weise, dass sie möglichst für mehrere Schutzgüter zu positiven Effekten beitragen, kann mit einem vertretbaren Aufwand ein maximaler Effekt für die Umwelt erreicht werden.

Die erforderlichen Maßnahmen sollen ohne das Erfordernis, öffentliche Flächen vorhalten zu müssen, definiert werden. Das bedeutet, sie sind auf den privaten Flächen umzusetzen. Dabei müssen die Maßnahmen natürlich von den Betroffenen akzeptiert und mit getragen werden, um eine nachhaltige Wirkung zu erzielen.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen schutzgutbezogen dargestellt, die nach der Umweltprüfung erforderlich sind.

7.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Der Gesetzgeber gibt der Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen den Vorrang vor dem Ausgleich. Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Vermeidung von Eingriffen d. h. das Vermeidungsgebot nicht generell in Frage gestellt. Es geht vielmehr darum zu prüfen, ob zumutbare Alternativen gegeben sind, um den mit dem Eingriff verfolgten Zweck (d. h. das Planungsziel) am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Mensch** ist im Entwurf bereits ein ganzes Paket an Maßnahmen verankert (siehe Punkt Auswirkungen).

Zusätzlich können der **Erhalt und die Entwicklung der vorhandenen Gehölzstrukturen** und die zusätzlich festgesetzten **Grünflächen** das Wohngebiet und damit das Wohnumfeld aufwerten.

Die starke Durchgrünung wirkt sich auch auf die Arbeitsumwelt positiv aus.

Bei Neubauten für Wohnzwecke ist die konkrete Belastung durch den Straßenverkehr zu beachten und es sind im Rahmen der Vorhabenplanung u. U. Schall dämmende Maßnahmen vorzusehen.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Lebensraum, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt)** sind in den Entwurf bereits Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen eingeflossen (siehe Punkt Auswirkungen).

Ein (im Vergleich zur derzeitigen Situation) negativer Faktor für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen ist eine intensive Nutzung der Wohngrundstücke, was auf extrem kleinen Wohngrundstücken vorprogrammiert wäre.

Um dem entgegen zu wirken, werden extrem kleine Wohngrundstücke generell ausgeschlossen. Zusätzlich werden separat **Grünflächen** festgesetzt, die vorrangig der Natur dienen und nur eine extensive Nutzung erfahren. Diese werden durch Flächen mit Geboten zur Entwicklung von Gehölzstrukturen und halboffenen Lebensräumen ergänzt (siehe Ausgleichsmaßnahmen).

Auf diese Weise kann, unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der B-Plan in mitten der Siedlungsfläche der Stadt liegt, der bestehende Lebensraum weitgehend bestehen bleiben. Von Bedeutung ist auch, dass ohne das Zutun des Menschen der bestehende Lebensraum verschwinden würde.

Die ganzjährig geschützten **Lebensstätten in den Bäumen** können größtenteils **erhalten** bleiben. In den Gehölzbestand können zusätzlich **künstliche Nisthilfen** untergebracht werden.

Auch bei der Sanierung und Umnutzung von Gebäuden können, ohne Nachteile für den Nutzer, ganzjährig **geschützten Lebensstätten,** die an die **Gebäude** gebundenen sind (z. B. Öffnungen und Höhlen), erhalten werden.

Für die im Plangebiet nachgewiesenen bzw. vermuteten Populationen der **Zauneidechse** können zumindest auf den Gewerbegrundstücken die jeweiligen Standorte und damit deren **Lebensräume** bestehen bleiben. Zum Schutz diese Art ist es möglich, die entsprechenden kleinflächigen Habitate (z. B. die Sandhaufen mit Versteckmöglichkeiten) zu **erhalten und zu schützen**.

Innerhalb der geplanten Flächen, die durch lockere Gehölzgruppen und Offenflächen und eine extensive Nutzung geprägt sein werden (Maßnahmeflächen), können darüber hinaus rechtzeitig im angrenzenden Bereich der geplanten Gebäude bzw. Bauvorhaben zusätzliche **Ersatzhabitate** eingerichtet werden.

Die geplante Nutzung als Wohn- oder Gewerbegrundstück wird dadurch, dass es sich für die Zauneidechse in der Regel um kleinflächige Strukturen handelt, die auf den ohnehin nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu erhalten oder zu schaffen sind, nicht beeinträchtigt.

Für die Fledermäuse sind an den vorhandenen mehrstöckigen Gebäuden **Fledermauskästen** als **Ausweichquartiere** anzubringen.

Generell ist bei Bauarbeiten im Sommerhalbjahr von Konflikten mit den Verboten des §44 BNatSchG auszugehen. Das betrifft insbesondere Vögel.

Mit einer entsprechenden **Bauzeitenregelung** können für die betroffenen Arten Verstöße gegen die Zugriffsverbote ausgeschlossen werden.

Das tatsächliche Vorkommen von Gebäudebrütern erfordert, z. B. den Abriss von Gebäuden terminlich in das Winterhalbjahr zu legen. Das trifft sinngemäß auch auf bodenbrütende Vögel und Fledermäuse oder das Beseitigen von Gehölzen zu. Die exakten Schutzzeiten sind artanhängig zu bestimmen.

Die Gebäude sind zeitnah im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere grundsätzlich in eine Winterkontrolle einzubeziehen.

Lediglich hinsichtlich der Zauneidechse ist eine Bauzeitenregelung wenig wirksam, da die Winterquartiere sich im Nahbereich der sommerlichen Lebensstätten befinden.

Wenn der Antragsteller den **Nachweis** erbringt, dass zum konkreten Zeitpunkt der Vorhabensrealisierung durch die Baumaßnahme **keine Beeinträchtigung** von Lebensstätten zu befürchten ist, ist eine Realisierung natürlich auch in den Sommermonaten möglich (alternative Bauzeitenregelung).

Der Nachweis ist kurzfristig vor dem beabsichtigten Baubeginn, gestützt auf gutachterliche Aussagen, zu erbringen und den zuständigen Behörden zur Prüfung und Bestätigung vorzulegen.

Der B-Plan kann das „Problem“ Schutz der Lebensstätten nicht abschließend regeln.

Das Vorhandensein und die Nutzung von Nist- und Lebensstätten unterliegen ständigen Veränderungen (z. B. durch die Neuanlage von Baumhöhlen durch Spechte).

Da ein Angebots-B-Plan die zeitliche Dimension seiner Umsetzung nicht bestimmen kann, muss generell eine (in Bezug auf die Realisierung von Vorhaben) **zeitnahe Erfassung** des Bestandes erfolgen. Das ist umso wichtiger, je mehr Zeit zwischen der Planaufstellung und der Realisierung von Vorhaben verstreicht, da durch die Sukzession sich der Standort verändern kann..

Auf der Grundlage der Ergebnisse sind dann z. B. die spezifischen Maßnahmen (z. B. zur Bauzeitenregelungen) zu bestimmen.

Unter Umständen ist mit den Ergebnissen bei der zuständigen Naturschutzbehörde auch eine Befreiung nach §67 BNatSchG von den Verboten des §44 BNatSchG zu beantragen.

Zusätzlich stellt eine **ökologische Baubegleitung** sicher, dass durch die Bautätigkeiten selbst keine unzulässigen Beeinträchtigungen erfolgen können und dass alle Vorgaben hinsichtlich der Naturschutzauflagen erfüllt werden.

Hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** sind zusätzlich zu den bereits geplanten keine weiteren wesentlichen Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen möglich, ohne die Planungsziele zu gefährden.

Die Gesamtbilanz der Überbauung ist im „Soll-Ist-Vergleich“ praktisch ausgeglichen, weil der B-Plan von einer relativ lockeren Bebauungsstruktur ausgeht. Der B-Plan schöpft mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl, welche teilweise die zulässigen Höchstgrenzen gem. §17 BauNVO unterschreitet, bereits das wesentliche Potenzial zur Minderung von Beeinträchtigungen aus.

Darüber hinaus setzt der B-Plan **Grünflächen** fest, die in die Ermittlung der zulässigen GRZ zwar nicht eingerechnet werden, die aber zusätzlich den Überbauungsgrad im Plangebiet reduzieren.

Im Detail sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zusätzlich allerdings alle Maßnahmen denkbar, die noch zusätzlich den **Versieglungsgrad von Flächenbefestigungen reduzieren**. Nicht jeder Weg oder Parkplatz muss voll versiegelt werden.

Eine entsprechende Einschränkung sieht der B-Plan zumindest für die Wohngrundstücke vor.

Auch für das **Schutzgut Wasser** hat der B-Plan die gegebenen Möglichkeiten zur Minderung der Auswirkungen auf das Grundwasser bereits ausgenutzt, indem eine **Versickerung vor Ort** für alle Neubauvorhaben gefordert wird. Zusätzlich wirkt sich das **Reduzieren des Versieglungsgrades** (siehe Schutzgut Boden) positiv auf das Schutzgut aus.

Für das **Schutzgut Klima / Luft** sind der **Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstrukturen** sowie der relativ **hohe Anteil an nicht überbauten Freiflächen** ein nicht unerheblicher Beitrag, die negativen Auswirkungen auf das Lokalklima zu reduzieren.

Für das **Schutzgut Landschaft** sind über den (im B-Plan bereits vorgesehenen) Erhalt des klar definierten Ortsrandes im Süden hinaus, keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Neben dem Sicherstellen, dass beim Auffinden von Bodendenkmalen gesetzeskonform gehandelt wird, sind keine weiteren Maßnahmen zu Gunsten des **Schutzgutes Kultur- und Sachgüter** erforderlich.

Es sind allerdings bei der Realisierung folgende Hinweise zu beachten.

Bauweisen mit geringen Bodeneingriffen, wie Bodenplatten mit Frostschürze als Gründung, haben meistens geringe oder keine Auswirkungen auf Bodendenkmale. Dasselbe ist von Flächen mit moderner anthropogener Aufschüttung zu erwarten.

Baugrunduntersuchungen und Suchschnitte können zu Aussagen über den Gefährdungsgrad von möglichen Bodendenkmalen führen. Ebenso kann das B-Plan-Gebiet beim Bau der notwendigen Infrastruktur (Leitungsmedien) in einer archäologischen Baubegleitung sondiert werden, um festzustellen, ob und wenn ja, in welchem Umfang Bodendenkmale vorhanden sind. Die Bebauung kann aufgrund der Sondierungen denkmalgerecht angepasst werden.

Speziell auf die **Wechselwirkung** abgestellte Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

7.5.2 Feststellung des Kompensationsbedarfs

Unter Beachtung der im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeiteten Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verbleibt für die Schutzgüter, die erheblich betroffen sind, nur ein geringer Ausgleichsbedarf.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen bzw. Lebensraum lässt sich das Ausgleichserfordernis nicht exakt quantifizieren.

Als Ausgangsgröße zur Beurteilung kann aber ein Vergleich der Flächengrößen in Kombination mit dem Wert des jeweiligen Lebensraumes als Ganzes herangezogen werden.

Gegenübergestellt werden die Fläche, die gegenwärtig im Gebiet nicht überbaut ist (d. h. die begrünt ist) und die zukünftig unbebaute Fläche. Aus dem Vergleich ergibt sich unter Beachtung der Qualität des Ausgangsbiotops und der Qualität des zukünftigen Lebensraumes ein Anhaltspunkt für die tatsächlichen Beeinträchtigungen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist ebenfalls keine zahlenmäßige Bilanz (bzw. Quantifizierung) des Ausgleichsbedarfs möglich. Allerdings kann z. B. aus der Anzahl der betroffenen Brutpaare auf die Größe der Ersatzfläche geschlossen werden.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden, und damit der Ausgleichsumfang, lassen sich anhand der maximal zulässigen Überbauung bzw. der sich daraus ergebenden Neuversieglung, allerdings unter Beachtung der geringen Umweltqualität des vorhandenen Bodens, bestimmen.

Im Anhang sind die entsprechenden Angaben zusammengestellt.

Der B-Plan lässt auf Grund seiner Festsetzungen absolut gesehen eine maximale zusätzliche Überbauung von nur ca. 700 m² zu.

Für die Umwelt ist die tatsächlich zu erwartende Versieglung relevant, die nicht mit der zulässigen Überbauung gleichgesetzt werden kann.

Die erheblichen Vorbelastungen und der daraus resultierende im Bestand verringerte Wert des Schutzgutes Boden für die Umwelt sowie die Minderungsmaßnahmen rechtfertigen es, den tatsächlich anzusetzenden Eingriff und damit die anzusetzende Flächengröße zu relativieren.

Im vorliegenden Fall kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, verglichen mit nicht beeinträchtigten Flächen im Außenbereich, um rund

50% herabgesetzt sind.

Daraus resultiert, dass für eine vollständige Kompensation rechnerisch ein Flächenäquivalent in der Größenordnung von rund 350 m² für eine Entsieglung erforderlich wäre. Unter Beachtung der Ungenauigkeiten bei der Ermittlung der Werte kann die Neuversieglung insgesamt vernachlässigt werden.

Allerdings sind für einige bisher nur gering beanspruchten Teilflächen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, um insgesamt und zeitnah Verbesserungen hinsichtlich des Schutzgutes zu erreichen.

7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Gesetzgeber verfolgt mit dem Instrument des Ausgleichs das Ziel der Wiedergutmachung im Rahmen des vom Menschen Machbaren. Die Realisierung einer Planung wird durch die Forderung nach Ausgleich nicht generell in Frage gestellt.

Ein Ausgleich im naturwissenschaftlich-technischem Sinne ist aufgrund des Plananliegens nur selten möglich. Vielmehr gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen, wenn und sobald nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bzw. des Landschaftsbildes zurückbleiben und der funktionale Zusammenhang wiederhergestellt ist.

Schutzgut Tiere Pflanzen

Für das Schutzgut Lebensraum, Tiere und Pflanzen (biologische Vielfalt) ist, neben dem Erhalt von Gehölzbeständen, das **Anlegen von zusätzlichen flächigen naturnahen Gehölzstrukturen als Kombination von strukturreichen standortgerechten Strauch- und Baumpflanzungen** vorgesehen.

Hinsichtlich des Schutzgutes dient auch **die Entwicklung von extensiv genutzten Halboffenflächen** ebenfalls der Verringerung der Eingriffe in den Lebensraum, der ja durch das Nebeneinander von Gehölzstrukturen und Offenflächen gekennzeichnet ist.

Die entsprechenden Areale können sich ohne erhebliche Eingriffe des Menschen naturnah entwickeln.

In Verbindung mit den „üblichen“ Garten- und Grünflächen auf Wohn- oder Gewerbegrundstücken entsteht insgesamt zunächst ein (verglichen mit dem Bestand) relativ gleichwertiger Lebensraum.

CEF-Maßnahmen

Hinsichtlich des Artenschutzes kann der B-Plan auch im Hinblick auf die Unsicherheiten hinsichtlich des Realisierungszeitraumes und damit der tatsächlich zu erwartenden Eingriffe, kein detailliertes abschließendes und allumfassendes Konzept vorlegen.

Erst im Falle einer Beseitigung von ganzjährig geschützten Nist- und Lebensstätten sind in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden konkrete geeignete Kompensations- bzw. Ersatzmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen.

Das kann die Anbringung geeigneter Nist- und Fledermauskästen an verbleibenden Gebäuden oder die Integration in neu zu errichtende Gebäude sein. Während ganzjährig geschützte Nist- und Lebensstätten von Vogelarten vorwiegend zur Brutzeit genutzt werden, können diese von Fledermäusen das ganze Jahr besiedelt werden.

Es ist klar erkennbar, dass sowohl für die Fledermäuse, die Zauneidechse als auch für den Großteil der vorkommenden Vogelarten mit Maßnahmen im Plangebiet Konflikte mit dem Artenschutz grundsätzlich vermieden werden können.

Sollten in den vorhandenen Gebäuden, die zum Abbruch stehen, zum gegebenen Zeitpunkt Winterquartiere für Fledermäuse bestehen, so sind vor den Eingriffen Ersatzquartiere nachzuweisen.

Lediglich hinsichtlich der beiden planungsrelevanten Arten Neuntöter und Bluthänfling, die im Rahmen der Planumsetzung mit Sicherheit aus dem Gebiet gedrängt werden, sind vorgezogene Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Für den **Neuntöter** sind strukturreiche Feldfluren d. h. von Hecken und Gebüschen durchsetzte Wiesen- und Ruderalflächen in der erforderlichen Größe dauerhaft zu sichern.

Sollte der **Bluthänfling** als Buschbrüter innerhalb des Untersuchungsgebietes keine geeignete Ansiedlungsmöglichkeiten mehr vorfinden, sind ebenfalls geeignete Lebensräume (vor allem mit Gebüschbeständen) außerhalb des Geltungsbereiches in der erforderlichen Größenordnung zu sichern.

Die erforderlichen vorgezogenen Maßnahmen für beide Arten lassen sich an einem Standort kombinieren.

Externes Grundstück für den Ausgleich bzw. für CEF-

Für die CEF-Maßnahmen steht eine mit der uNB abgestimmte Fläche außerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung. Sie ist vertraglich gesichert.

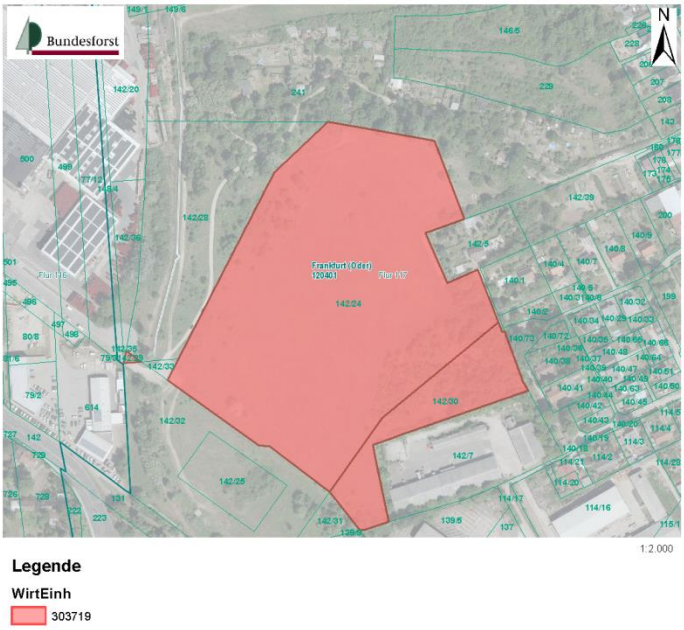
Maßnahmen

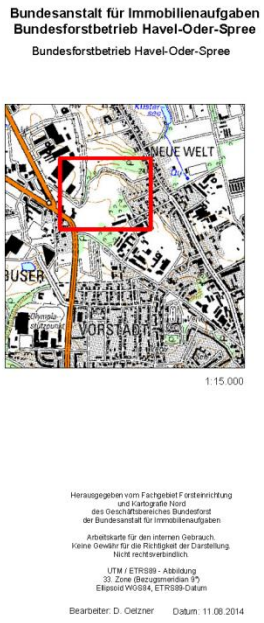
Es handelt sich um Grundstück das Goepelstraße Ecke Kliestower Straße in 15234 Frankfurt/Oder (Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 117, Flurstücke 142/30 und 142/24), welche sich im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben befindet.

Die Fläche mit einer Größe von insgesamt 5,53 ha ist von ihrer Struktur und Größe her prinzipiell geeignet, um als Habitate für Neuntöter und Bluthänfling entwickelt zu werden.

Dazu soll eine gebuchtete Hecke mit standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Erlass des MUGV vom 13.09.2013 (Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in freier Natur) angelegt werden. Die Gehölze sollten trachttragend und dornenbewehrt sein.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Freiflächen werden extensiv gepflegt. Sie müssen einmal jährlich gemäht werden, wobei einzelne mosaikartige Bereiche (~15-20% der Fläche) ausgespart werden, damit immer einige „Altgrasinseln“ auf der Fläche verbleiben. Das Mahdgut ist abzutransportieren.





Schutzgut Boden

Die Größenordnung für den Ausgleich in Bezug auf das Schutzgut Boden ist oben ermittelt.

Ein Ausgleich für eine Überbauung bzw. Versiegelung von Boden kann prinzipiell nur durch Entsiegelung an anderer Stelle erreicht werden. Im vorliegenden Fall stehen im Plangebiet insgesamt ausreichend Flächen zur Verfügung, um den Ausgleich auf diese Weise zu realisieren.

Alternativ ist das Aufwerten von belasteten Flächen möglich, indem sie bepflanzt werden und sich zukünftig ohne weitere menschliche Eingriffe natürlich entwickeln und damit „erholen“ können.

Zuordnung Flächige Gehölzpflanzungen zu Teilflächen

Das bedeutet, dass auch hinsichtlich des Schutzgutes Boden das vorgesehene Anlegen von flächigen Gehölzstrukturen auf lange Sicht gesehen einen Ausgleich darstellen kann. Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Böden zukünftig nicht intensiv gepflegt oder beansprucht werden. Das Düngen oder der Einsatz von sonstigen Chemikalien hat zu unterbleiben. Insbesondere das Laub darf nicht entfernt werden.

Im vorliegenden Fall werden für den Teilflächen, die von einer erheblichen Neuversieglung betroffen sind, Pflanzmaßnahmen zugeordnet.

Im Plangebiet können drei größere zusammenhängende Flächen für den Ausgleich durch Pflanzmaßnahmen herangezogen werden. Diese werden entsprechend als selbstständige Grünflächen oder als Maßnahmeflächen innerhalb der Bauflächen festgesetzt. Die Flächenfestsetzungen werden durch entsprechende Textliche Festsetzungen ergänzt.

7.5.4 Ausgleichsbilanz

In der Flächenbilanz im Anhang ist erkennbar, wie sich der Lebensraum schrittweise umgestalten wird. Im Bestand kann nur die Baubrache in der Größenordnung von 5,96 ha als für das Schutzgut Tiere und Pflanzen relevanter Lebensraum angesehen werden. Diese Fläche macht ca. 40% des Plangebietes aus.

Die wesentlichen Änderungen werden auf den bisherigen Brachflächen erfolgen. Der Rest der Liegenschaft wird bereits baulich genutzt.

Gegenüberstellung Lebensraum Bestand –Planung

Die Baubrache wird durch die Wohn- und einige Gewerbegrundstücke sowie durch Grünflächen ersetzt.

In der Überbauungsbilanz geht insgesamt keine Freifläche durch Überbauung verloren. Allerdings werden sich Änderungen der Qualität der Strukturen ergeben.

Bestandteil der Baubrache sind, neben bebauten Flächen, (mehr oder weniger kompakte Gehölzbestände (Größenordnung ca. 1,16ha) sowie größenmäßig nicht exakt abgrenzbare Offenflächen, in die Bäume und Sträucher eingestreut sind.

Mit dem B-Plan sind insgesamt 0,82ha kompakter Gehölzbestand dauerhaft gesichert. Zusätzlich wird fast 1ha als Halboffenfläche entwickelt bzw. erhalten.

Die Größe der festgesetzten Flächen für spezielle Maßnahmen zur Entwicklung des Lebensraumes ist größer, als die der bestehenden kompakten Gehölzstrukturen.

Die zukünftigen Grün- und Freiflächen im Gebiet werden sich also aus den üblichen Gartenflächen, die als Lebensraum eine geringeren Bedeutung aufweisen als der Bestand, und den Maßnahmeflächen, die natürlich hochwertiger sind, zusammensetzen.

In die Bilanzierung ist die externe Fläche für CEF-Maßnahmen einzubeziehen, die natürlich nicht nur den beiden relevanten Arten dient, sondern die insgesamt als adäquater Lebensraum entwickelt wird.

In der Gesamtheit ergibt sich ein vollständiger Ausgleich hinsichtlich des Schutzgutes Lebensraum / Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bezug auf den allgemeinen Artenschutz ist keine zahlenmäßige Bilanz sinnvoll. Grundsätzlich ist es für die Mehrzahl der Arten möglich, den zukünftigen Lebensraum weiter zu nutzen.

Artenschutz

Für die beiden sensiblen Arten, die mit Sicherheit aus ihrem Lebensraum Brache / Offenland verdrängt werden, wird außerhalb des Plangebietes ein Ersatz in vergleichbarer Größenordnung angeboten.

Schutzgut Boden

In der als Anlage beigefügten Überbauungsbilanz ist dargestellt, welche überbauten Flächen sich vor und nach den zulässigen Eingriffen in das Schutzgut Boden ergeben.

Es ergibt sich nur ein Bedarf an Ausgleichsflächen, wenn man die Teilflächen betrachtet, auf denen es zu größeren zusätzlichen Überbauungen kommt.

Als Größenordnung für entsprechende Pflanzmaßnahmen ist verglichen mit einer Entsieglung etwa die doppelte Eingriffsfläche anzurechnen. Je wertvoller die aufzuwertende Fläche bereits ist, umso größer muss die Pflanzfläche sein.

Unter Beachtung der um 50% reduzierten Große der Eingriffsfläche ergibt sich praktisch das Erfordernis je m² Versieglung etwa ein m² naturnah zu bepflanzen.

Im vorliegenden Fall sind folgende Baugebiete betroffen, bei denen es zu einer „Nachversieglung“ kommt

- MI2 ca. 4.000 m²
- GEe1 ca. 2.000 m²
- GEe2.2 ca. 3.000 m²
- Straßenraum ca. 4.500 m²

Das ergibt eine Größenordnung von 1,35 ha.

Als Maßnahme für das Schutzgut Boden lassen sich die Flächen heranziehen, die im Plangebiet als Grünfläche bzw. die in den Baugebieten als Maßnahmefläche nach §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind.

Insgesamt sind rund 1,83 ha festgesetzt, auf denen der Boden aufgewertet wird. Er kann sich zukünftig naturnah entwickeln und erholen.

Wenn man nur von einem Aufwertungspotenzial der entsprechend festgesetzten Flächen von rund 30% ausgeht, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden im Geltungsbereich vollständig ausgeglichen.

Insgesamt gesehen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Zu beachten ist, dass sich das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche befindet und seine Mobilisierung einen Beitrag zur Innenentwicklung der Stadt darstellt.

Der vorhandene relativ wertvolle Lebensraum ist nicht stabil, sondern er stellt nur ein kurzlebiges Stadium der Sukzession dar. Langfristig würde sich auf den nicht gepflegten Teilflächen Wald entwickeln.

Dem gegenüber entsteht mit der Umwidmung der Fläche und der konsequenten Realisierung der Ausgleichsmaßnahme ein dauerhaft stabiler Lebensraum, der dem vorhandenen ähnlich und unter Einbeziehung der externen Fläche gleichwertig ist.

7.5.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan stellt bereits auf eine zivile Nachnutzung der militärischen Liegenschaft ab. Da das Planvorhaben an die die Umnutzung des Standortes gebunden ist, sind keine Standortalternativen vorhanden.

Inhaltlich wurden unterschiedliche Lösungen untersucht. Dabei wurde das Verhältnis von als Wohngebiet, Mischgebiet oder Gewerbegebiet festgesetzten Baugebieten variiert. Unter Beachtung der vorhandenen erhaltenswürdigen und nachnutzungsfähigen Bausubstanz wurde die vorliegende Lösung als die optimale angesehen. Das Ausweiten der als MI-Gebiet festgesetzten Fläche würde z. B. die tatsächliche räumliche Verteilung von Wohn- und von Gewerbegrundstücken offen lassen. Damit wären die Auswirkungen insbesondere auf die Wohnbevölkerung schwerer abzuschätzen.

Als weitere Alternative wurde geprüft, ob der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich nicht generell außerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Damit würde sich eine bessere Auslastung der verfügbaren Fläche ergeben. Für das Erhöhen der Kapazitäten besteht allerdings kein Bedarf. Es müssten Flächen in einem erheblichen Umfang außerhalb gefunden werden, die der Landwirtschaft verloren gingen. Eine lockere Bebauung mit einem hohen Durchgrünungsgrad kommt dagegen nicht nur den Einwohnern und den Arbeitskräften im Plangebiet, sondern auch den Bewohnern des Umfeldes zugute.

7.5.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung des Planvorhabens wird sich die auf dem Großteil der Liegenschaft bereits eingesetzte Sukzession fortsetzen. Das bedeutet, dass der vorhandene relativ wertvolle durch den Wechsel von Offenlandschaft und Gehölzbeständen geprägte Lebensraum in wenigen Jahren zunächst durch einen Vorwald aus Pioniergehölzen (Birke, Robinie, Ahorn, …) und nach einem längeren Zeitraum durch eine stabile Waldgesellschaft aus standortgerechten Bäumen ersetzt werden würde. Die vorhandenen Gebäude würden u. U. als Ruine erhalten bleiben, da kein wirtschaftliches Interesse am Rückbau besteht.

Die bisher genutzten Teilflächen im Süden, Osten und Norden könnten nur im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden.

7.6 Zusätzliche Angaben

7.6.1 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung

Natura-2000-Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA) sind vom Vorhaben nicht betroffen.

7.6.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Eine spezielle umfangreiche und detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand und unter Beachtung der Tatsache, dass der B-Plan als Angebotsbebauungsplan konzipiert ist, nicht erforderlich und nicht zielführend.

Die Betroffenheit und damit das Erfordernis von konkreten Maßnahmen lassen sich erst abschließend im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben feststellen.

Es ist auf der Grundlage der vorhandenen Untersuchungen klar erkennbar, dass die Umsetzung des B-Planes nicht an den Zugriffsverboten des §44 BNatSchG scheitern muss.

Im Rahmen der B-Plan-Aufstellung wurden Ersatzlebensräume für die beiden relevanten Arten, den Neuntöter und den Bluthänfling gefunden.

7.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der UP richten sich nach den Bedingungen des Einzelfalls d. h. den Erfordernissen der Planaufgabe und den betroffenen Umweltbelangen.

Gemäß §2 Abs. 4 Satz 2 BauGB legt der Planungsträger für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall sieht die Stadt unter Beachtung der Tatsache, dass es sich um ein Konversionsvorhaben innerhalb der Siedlungsstruktur handelt sowie unter Beachtung der Erkenntnisse aus den vorangegangenen Planstufen folgendes Erfordernis.

Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen werden keine gesonderten Untersuchungen durchgeführt.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Lebensräume

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt und da die Eingriffe ausschließlich einen Lebensraum mit einer „Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung“ betreffen, reicht für die Untersuchung des Schutzgutes Lebensraum, Tiere und Pflanzen (Biologische Vielfalt) eine Biotoptypenkartierung und -bewertung aus, um die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Eingriffsfolgen und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen abzuleiten.

Dieser Beitrag wurde in Verbindung mit den Untersuchungen zum Artenschutz erbracht.

Die Aspekte des Artenschutzes wurden durch ein Fachbüro in Form einer „Artenschutzrechtlichen Beurteilung“ für die Fläche des B-Planes Oderlandkaserne abgearbeitet. Untersucht wurde die Avifauna, das Vorkommen der Zauneidechse, die Fledermauspopulation sowie in diesem Zusammenhang das Vorhandensein von ganzjährig geschützten Lebensstätten.

Die Untersuchungen wurden 2011 durchgeführt. Am 26. Mai, 21. Juni und 08. Juli erfolgten Begehungen des Untersuchungsgebietes zur Erfassung der Avifauna sowie weiterer tagaktiver streng geschützter Arten.

Bei den Vogelarten wurden alle revieranzeigenden Hinweise kartiert. Dazu wurde das Untersuchungsgebiet systematisch abgelaufen und alle revieranzeigenden Merkmale, wie singende Männchen, Revierkämpfe, Paarungsverhalten und Balz, Altvögel mit Nistmaterial, futtertragende Altvögel u. a. sowie Nester in Tageskarten eingetragen.

Zusätzlich wurde am 3. Nov 2010 durch den NABU - KV Frankfurt (Oder) die Gebäude auf Nistplätze und das unbebaute Gelände auf schützenswerte Biotope überprüft.

Wegen des Vorkommens geeigneter Lebensräume der Zauneidechse (Lacerta agilis) erfolgten gezielte Nachsuchen bei günstiger Witterung und Tageszeit nach den Kartierungen der Avifauna. Diese erfolgten vorwiegend im nördlichen Bereich, auf dem Gelände des THW sowie der südlich, ehemals als Sportplatz genutzten Fläche mit der angrenzenden Hangkante.

Die Untersuchungen der Fledermausvorkommen wurden in den Monaten Juni und Juli 2011 in den Morgen- und Abendstunden durchgeführt.

Die Erfassungen erfolgten mittels Detektor, Sichtbeobachtungen und Quartiersuche zur Erfassung des Artenspektrums, der Raumnutzung und des Quartierpotentials der Fledermäuse im Bereich der Oderlandkaserne (Einzelheiten siehe Fachbeitrag).

Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden wurde im Rahmen der Untersuchungen zur Altlastensituation betrachtet.

Daneben wurde 2012 ein „Geotechnischer Bericht“ erarbeitet, der insbesondere die Versickerungsfähigkeit des Bodens als Gegenstand hat.

Hinsichtlich der Altlastensituation liegt ein „Präzisiertes Untersuchungskonzept für die Durchführung einer Detailuntersuchung„ aus 2012 sowie vorangegangenes ein „Konzept zur Maßnahme Detailuntersuchung“ vor, welches als Voruntersuchung zu werten ist.

Diese Untersuchungen berücksichtigen wiederum folgende vorliegende Analysen

- Gefährdungsabschätzung für die Oderlandkaserne Fürstenwalder Poststraße in

Frankfurt (Oder), Umweltanalytik Brandenburg GmbH, 03.03.1993
- 2. Abschlussdokumentation Rückbau der ehemaligen Tankstelle in der Oderlandkaserne Frankfurt (Oder), Frank Kobelt Umwelt- und Altlastenberatung, 13.12.2006

Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorliegenden Aussagen sind für die Bauleitplanung ausreichend.

Weitere Untersuchungen erfolgen im Rahmen der Realisierung von konkreten Vorhaben.

7.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ziel des Monitoring ist es, rechtzeitig geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können, wenn im Vollzug der Planung die Umweltziele nicht erreicht werden. Zu kontrollieren sind generell nur die erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen auf die Umwelt, die sich beim Vollzug der Planung ergeben.

Die Überwachung soll sich insbesondere auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen erstrecken. Das sind Prognoseunsicherheiten bzw. unvorhersehbare Auswirkungen.

Dazu gehören auch solche, die zwar in der Umweltprüfung als erheblich erkannt und prognostiziert worden sind, jedoch in ihrer Intensität von den Prognosen der Umweltprüfung abweichen.

Die Überwachung dieser Wirkungen erfolgt in den Schritten
- Bestandsaufnahme,
- Bewertung.

Werden Abweichungen festgestellt, kann die Gemeinde in der Realisierungsphase noch (z.B. durch eine Planänderung oder den Einsatz von Plansicherungsmitteln, wie eine Veränderungssperre) eingreifen.

Voraussetzung für das Erfassen der unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen ist, dass zunächst die Realisierung der im Plan festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgestellt wird, da diese die Art, den Umfang und die Dauer der Umweltbeeinträchtigung beeinflussen.

Die Überwachung soll so früh wie möglich und wie sinnvoll einsetzen. Der Zeitpunkt der vollständigen Realisierung des Plans markiert einen äußersten Beobachtungszeitpunkt im Hinblick auf die gebotene Frühzeitigkeit der Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen. Danach ist ein wirksames Eingreifen kaum noch realisierbar.

Herstellungskontrolle

Die jeweils zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde prüft im Rahmen der Vorhabenzulassung die Umsetzung der auf den Grundstücken und außerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen. Sie fordert im Genehmigungsverfahren die notwendigen Nachweise ein (Freiflächenplan, Entwässerungsplan, Schallgutachten, Bestandserfassung, …).

Die Herstellungskontrolle erfolgt unter Beachtung der Gewährleistungsfristen konkret über Auflagen mit für den Erfolg wichtigen kontrollierbaren Bestimmungen im Zulassungsbescheid (betroffene Fläche, Zielvorgaben, Parameter, Erstellungs- oder Zielerreichungsfristen, …).

Grundlage der Herstellungskontrolle soll, neben den Festsetzungen des B-Planes, ein entsprechender Durchführungsvertrag sein.

Funktions- und Erfolgskontrolle

Neben der Kontrolle, ob die erforderlichen Maßnahmen überhaupt realisiert wurden ist eine Funktions- und Erfolgskontrolle als Bestandteil der Überwachung obligatorisch.

Funktions- und Zielerreichungskontrollen sind insbesondere in solchen Fällen vorzusehen, in denen es um die (u. U. als vorläufig bestimmte) Kompensation bei Vorhaben geht, die mit besonders komplexen, schwer prognostizierbaren Beeinträchtigungen verbunden sind.

Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen gegeben.

Die Wirksamkeit der festgesetzten Maßnahmen prüft die Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde. Die Fachbehörden (uNB, uWB, untere Bodenschutzbehörde, …) werden beteiligt und unterstützen die Zulassungsbehörde.

Daneben sind die Fachbehörden zu eigenständigen Durchführungs- und Funktionskontrollen berechtigt. Gegebenenfalls festgestellte Defizite teilen sie der Zulassungsbehörde mit, die dann erforderliche Maßnahmen zur Mängelbeseitigung einleitet.

Die Gemeinde unterstützt die Zulassungsbehörde bei der Kontrolle. Insbesondere informiert sie diese über die Durchführung und den Erfolg von geplanten vorgezogenen Maßnahmen. Das betrifft auch Maßnahmen, die zwischen dem Vorhabenträger und der

Gemeinde vertraglich vereinbart wurden.

Zu kontrollieren und zu sichern ist allgemein das Einhalten der umweltrelevanten Bestimmungen des B-Planes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Prognose-unsicherheiten

Bei der Umweltprüfung für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung haben sich Prognoseunsicherheiten gezeigt. Diese betreffen

- das Vorhandensein von Bodendenkmalen
- die Zugriffsverbote des §44 BNatSchG

Diese werden im Rahmen der B-Plan-Aufstellung zunächst toleriert, weil

- die konkreten Auswirkungen von Vorhaben auf der Planungsebene B-Plan nicht hinreichend exakt bestimmbar sind, da sich der Lebensraum dynamisch verändert
- die zeitliche Dimension der Planumsetzung unklar ist und deshalb die Ermittlung einen unangemessenen Aufwand erfordern würde
- die vorliegenden Ergebnisse für die Planungsebene ausreichen, da bei der Vorhabenplanung noch reagiert werden kann.

Generell kann hinsichtlich des Artenschutzes erst durch eine (in Bezug auf den tatsächlichen Eingriff) zeitnahe Untersuchung der Ist-Situation eine sachgerechte Entscheidung getroffen werden.

So sind im nördlichen Bereich (einschließlich des ehemaligen Sportplatzes sowie der Hangkante mit der westlich angrenzenden Ruderalfläche), der als potenzieller Lebensraum der Zauneidechse festgestellt wurde, erst im Rahmen der Umnutzung detaillierte Erfassungen der Zauneidechsenpopulation sinnvoll.

Im Vollzug der Planung bestehen Möglichkeiten zum Gegensteuern, so dass das Verschieben auf die Vorhabenebene geboten und sinnvoll ist.

Dazu werden im Zusammenhang mit den konkreten Projekten (Erschließung, Baufeldfreimachung, Abrissarbeiten, …) Gutachten erstellt oder sonstige Untersuchungen vorgenommen und mit dem jeweiligen Antrag vorgelegt. Diese werden durch den jeweiligen Vorhabenträger beauftragt.

Die genauen Zeitpunkte oder die Dauer der Kontrollen werden in Abhängigkeit vom konkreten Vorhaben jeweils im Zulassungsverfahren festgesetzt.

bisher nicht bekannte Wirkungen

Negative Umweltauswirkungen, die im Rahmen der Umweltprüfung nicht erkannt wurden, werden bei Vorliegen entsprechender Indizien (z. B. Tatsachen, die bei der Umsetzung zum Vorschein kommen, wie Bodendenkmale, massive Nachbarschaftsbeschwerden, Hinweise der Fachbehörden, Ergebnisse der Landschaftsschauen, Ergebnisse von Umwelt-Fachplänen oder andere Informationsquellen, …) in angemessener Weise durch den Plangeber untersucht. Sofern notwendig, werden durch ihn (oder soweit vertraglich vereinbart den Investor / Vorhabenträger) unabhängige Messungen, Untersuchungen oder Gutachten in Auftrag gegeben.

Auf die gesetzliche Informationspflicht der Fachbehörden nach §4 Abs. 3 BauGB wird hingewiesen.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die ehemalige „Oderlandkaserne“ soll in den nächsten Jahren vollständig einer zivilen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist auf dem dreiseitig von Siedlungsflächen umschlossenen Areal eine Mischung aus Wohn- und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung zuzulassen.

Die vorhandenen Wohngrundstücke im Umfeld sollen keine wesentlichen zusätzlichen Belastungen erfahren. Deshalb ist weitgehend eine separate Erschließung der Liegenschaft vorgesehen.

Die Teile der Liegenschaft, die einen nachnutzungsfähigen Gebäudebestand aufweisen, werden bereits gewerblich genutzt.

Auf den übrigen brach liegenden Flächen, die sich im Westen des Plangebietes konzentrieren, haben sich ruderale Wiesen- und Krautfluren bzw. Gehölzbestände angesiedelt.

Auf Grund der Lage und der vorhandenen Nutzungssituation im B-Plan-Gebiet und seinem Umfeld sind die geplanten Veränderungen im Bereich insbesondere für das Schutzgut Mensch (hinsichtlich der Arbeits- und Wohnfunktion), das Schutzgut Tiere und Pflanzen (insbesondere für einige geschützte Arten) und das Schutzgut Boden (wegen der ursprünglich vorhandenen Altlasten) von Bedeutung.

Für den Menschen spielen insbesondere Veränderungen der Immissionssituation eine wesentliche Rolle. Der B-Plan sichert bereits durch die Zuordnung der einzelnen Baugebietskategorien und die Reduzierung des Störgrades für die Grundstücke, die

gewerblich genutzt werden können sowie die Lösung für die Erschließung, das Einhalten der Orientierungswerte in den Wohngebieten.

Daneben werden die neuen Wohngrundstücke relativ locker bebaut und der Standort wird insgesamt relativ stark durchgrünt sein, so dass sich der B-Plan in sein Umfeld einfügt.

Auf Grund der Zeiträume, die seit der Nutzungsaufgabe vergangen sind und der relativen Störfreiheit, hat sich ein Habitat entwickelt, in dem sich einige seltene und damit geschützte Arten ansiedeln konnten.

Der Lebensraum wird zwar umgestaltet, kann aber seinen Wert durch den Erhalt der Gehölzstrukturen und das zusätzliche Pflanzen von Gehölzen im Verbund mit einer relativ lockeren Bebauung weitgehend erhalten. Der Großteil der vorkommenden Arten wird auch in Zukunft im Gebiet seinen Lebensraum finden. Die vorhandenen Lebensstätten werden erhalten oder ersetzt.

Lediglich für zwei Arten sind zwingend Ersatzlebensräume vor den Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches herzurichten (CEF-Maßnahmen). Eine entsprechende Fläche ist gesichert.

Das Schutzgut Boden ist durch die Vornutzung erheblich vorbelastet. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr vorhanden. Der B-Plan lässt nur eine begrenzte Neuversieglung von Bodenflächen zu. Unter diesen Umständen lässt sich der Eingriff in den Boden am Standort durch das Aufwerten der Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, kompensieren.

Die Altlastensituation steht aber der geplanten Nachnutzung nicht mehr entgegen. Der Standort ist saniert und altlastenfrei.

Aus Umweltsicht sind auf Grund der Tatsache, dass es um die Umgestaltung einer standortgebundenen ehemaligen militärischen Anlage handelt, keine Standortalternativen erkennbar.

Inhaltlich wurde überprüft, welche Auswirkungen durch eine weniger detaillierte Differenzierung der Baugebiete entstehen würde. Es zeigt sich, dass dann Störungen auf Grund der „Grobkörnigkeit“ der Festsetzungen nicht auszuschließen wären.

Daneben wurde geprüft, ob der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich generell außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen sollte. Dadurch würden, allerdings ohne dass ein Bedarf besteht, mehr Baugrundstücke entstehen können. Die Umweltqualität würde leiden.

Im Plangebiet werden also die Gehölzbestände erhalten und flächenmäßig erweitert. Die standortgerechte und strukturreiche Gehölzfläche im Verbund mit extensiv genutzten Offenflächen kann den Lebensraum Siedlung deutlich aufwerten und die Naturnähe der betroffenen Bodenfläche erhöhen. Der Ausgleich kann vollständig (Ausnahme CEF-Maßnahme) im Geltungsbereich erfolgen. Mit der Mobilisierung der externen Ersatzfläche (für CEF-Maßnahmen) wird zusätzlich eine Aufwertung der Umwelt als Ganzes erreicht.

In Vorbereitung der Planungen wurden Untersuchungen zum Baugrund (insbesondere hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser), Untersuchungen zur Altlastensituation und Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt.

Die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich abgesichert. Durch die jeweiligen Genehmigungsbehörden in Zusammenarbeit mit der Stadt werden der Vollzug und die Wirksamkeit geprüft.

8 Beteiligungen

8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB erfolgte im Rahmen einer Bürgerversammlung am 02.11.2010 im Stadthaus Frankfurt (Oder). In einer anschließenden Frist von 2 Wochen hatten die Bürger Gelegenheit zu Äußerungen zur Planung. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erbrachte keine inhaltlichen Anregungen.

8.2 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2010 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch um eine Stellungnahme bis zum 12.11.2010 gebeten. Die Ergebnisse daraus sind in den Entwurf eingeflossen.

8.3 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans

8.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		keine Stellungnahmen eingegangen				

8.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Entgegen stehend: Private Belange	Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
1	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad Ortsgruppe Frankfurt (Oder) Hr. Jens Möbis Juri-Gagarin-Ring 44 15236 Frankfurt (Oder)	keine Stellungnahme abgegeben				
2	Behindertenverband Frankfurt (Oder) Pablo-Neruda-Block 1 15230 Frankfurt (Oder)	keine Stellungnahme abgegeben				
3	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen Facilitymanagement Müllroser Chaussee 52 15236 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 10.11.2015	keine Äußerung				
4	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Denkmal- und Bodendenkmale Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen OT Wünsdorf Stellungname vom: 06.11.2015	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt	X			
6	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Facility Management Karl-Liebknecht-Straße 36 03046 Cottbus Stellungname vom: 18.11.2015	Hinweise zu bestehenden Nutzungen, keine Einwände		X	nicht abwägungsrelevant	Begr.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 22/ PPB 5 Heinrich- Hildebrandt- Straße 15232 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 02.11.2015	Hinweise zum Leitungsbestand und zum Umgang damit sowie zu Neubaumaßnahmen	X		nicht abwägungsrelevant betrifft Vorhaben- und Ausführungsplanung	

8	FWA mbH Buschmühlenweg 171 15230 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 11.11.2015	Hinweise zum Bestand Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagsentwässerung zum Umgang damit sowie zu Neubaumaßnahmen	X		Hinweise wurden zum Teil in die Begründung aufgenommen bzw. ergänzt	Begr
9	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Regionalbereich Ostbrandenburg Fürstenwalder Poststraße 15234 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 26.10.2015	Hinweis auf vorhandene Nutzungen, Stellplätze, Zulässigkeit von Läden	X		nicht abwägungsrelevant	Begr
10	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Bahnhofstraße 12 15230 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 23.11.2015	Zustimmung Überplanung der gegenwärtigen Stellplatzanlage? Vorschlag zur Positivplanung		X	Der B-Plan ist eine Angebotsplanung. Der Grundstückseigentümer entscheidet, ob er die Möglichkeiten nutzt oder nicht. Der B-Plan bietet die Wahl, ob die Stellplätze weiter genutzt werden oder der Bereich gem. B-Plan überbaut wird. Es entsteht kein Baugebot.	
11	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 23.11.2015	keine Einwände Wie wird mit den im Plangebiet befindlichen Unternehmen umgegangen? Wie passen sie sich in die Planung ein. Wie weit greift der Bestandsschutz?		X	Der Entwickler der Immobilie ist gleichzeitig der Vermieter der ansässigen Unternehmen. Bei Weiterführung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen am Standort sind auch auf Grund des Wegfalls der planungsrechtlichen Privilegierung grundsätzlich Baugenehmigungen erforderlich, ein Bestandsschutz bei Mietern besteht hier nicht. Die Mietverhältnisse umfassen im Wesentlichen kleinere Lagereinheiten, deren planungsrechtliche Zulässigkeit nur im konkreten Einzelfall geprüft werden kann. Der B-Plan schafft die Voraussetzungen, dass bestehende Gewerbeansiedlungen weiter Bestand haben können.	
12	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Dahlwitz-Hoppegarten Stellungname vom: 17.11.2015	Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes kann bestätigt werden.	X		nicht abwägungsrelevant	

13	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Regionalabteilung Ost Postfach 60 10 61 14410 Potsdam Stellungname vom: 10.11.2015	Immissionsschutz Der Planung stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Hinweise bitten wir zu berücksichtigen. Der Geltungsbereich grenzt an die Fürstenwalder Poststraße. **A**uf der Grundlage der Lärmkartierung 2012 kann davon ausgegangen werden, dass Teilbereiche den Erwartungen des Schutzanspruchs nach der DIN 18005 im WA und MI nicht entsprochen werden kann. Im Umweltbericht Pkt.7.3.1 wurde die Vorbelastung benannt, eine Auswertung erfolgte jedoch nicht. Empfehlung: einwirkende Geräuschimmissionen zu berücksichtigen und ggf. Maßnahmen der Minderung im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Festsetzung aufzunehmen. Wasserwirtschaftliche Belange werden nicht berührt.	X		Die Ergebnisse der Lärmkartierung lassen sich nicht ohne weiteres auf die Ebene der Bauleitplanung übertragen. Die neuen Wohnbauflächen sind zum größten Teil durch den bestehenden Verkehrslärm nicht betroffen. Nur ein neues Wohngrundstück liegt direkt an der Straße. Grundsätzlich lassen sich Belästigungen oder Störungen auf Grund des Verkehrslärms durch passiven Schallschutz mit einem vertretbaren Aufwand deutlich reduzieren. Einfache Schallschutzfenster besitzen schon ein Schalldämmmaß von bis zu 34 dB (Schallschutzklasse 2). Die Anhaltswerte für die Innenschallpegel (von 30 – 35 dB(A) nachts) können mit Sicherheit gewährleistet werden. Sofern, auf Grund der einwirkenden Geräuschimmissionen infolge des Verkehrsaufkommens in der Fürstenwalder Poststraße Schallschutzmaßnahmen in den Baugebieten WA 5.2 und MI3 erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Planumsetzung durch den Investor vorgesehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich vertraglich erforderliche Maßnahmen im Rahmen der Bauplanung und –realisierung umzusetzen.Die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung / Umweltbericht wurden ergänzt. Keine Änderung des B-Planes erforderlich	Begr
14	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost Müllroser Chaussee 51 15236 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 09.11.2015	Keine Auswirkungen Oder-Lausitz-Straße Zustimmung	X		Die Aussagen zum Immissionsschutz in der Begründung / Umweltbericht wurden ergänzt. Keine Änderung des B-Planes erforderlich	Begr.

15	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam Stellungname vom: 16.11.2015	In angrenzenden Bereichen sind Ausweichbiotope für die Zauneidechse zu schaffen. Für Fledermäuse sind an vorh. mehrstöckigen Gebäuden in Abstimmung mit dem BUND FfO Fledermauskästen als Ausweichquarteire anzubringen Um das Versickern von Regenwasser nicht dem Zufall zu überlassen, sollten Bereiche festgelegt werden, in denen die Versickerung erfolgt.	X		Der Umweltbericht wurde ergänzt Die Hinweise betreffen insbesondere die Realisierungsphase. Diese kann im Angebots-B-Plan zeitlich nicht eingeordnet werden. Sie werden bei der Planumsetzung beachtet. Für den Artenschutz ist eine externe Ersatzfläche vorhanden und vertraglich gesichert. Auf dieser Fläche können bei Bedarf Ausweichbiotope für verschiedene Arten geschaffen werden. Zum Realisierungszeitraum unter Umständen erforderliche Maßnahmen können also mit Sicherheit umgesetzt werden. Neben der Nutzung der externen Fläche können Fledermauskästen als Ausweichquarteire auch im Plangebiet angebracht werden. Der B-Plan ist aus der Sicht des Artenschutzes umsetzbar. Die Versickerung des Niederschlagswassers wird nicht „dem Zufall überlassen“. Entsprechende Regelungen sind aber auch nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Die konkreten Lösungen werden in der Phase der Vorhabenplanung bestimmt. Keine Änderung des B-Planes erforderlich.	Begr.
16	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Gemeinsame Landesplanung Referat GL 5 Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 29.10.2015	Der Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.	X			Begr
17	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland - Spree Regionale Planungsstelle Berliner Str. 30 15848 Beeskow Stellungname vom: 04.11.2015	Der BP befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet				
18	Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) Böttnerstr. 1 15232 Frankfurt (Oder)	keine Stellungnahme abgegeben				

19	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH Karl- Marx- Str. 195 15230 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 19.10.2015	nicht berührt				
20	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH- Gas Karl- Marx- Str. 195 15230 Frankfurt (Oder) Stellungname vom: 26.10.2015	Gegen den BP werden keine Einwände erhoben. Hinweise zum Bestand Gasleitungen zum Umgang damit sowie zu Neubaumaßnahmen	X		sind in der Realisierungsphase zu berücksichtigen	
21	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wünsdorf Stellungname vom: 28.10.2015	Erfordernis Kampfmittelfreiheitsbescheinigung	X		Als Hinweis Bestandteil der Begründung bzw. des Planes	
26	Landkreis Oder-Spree Amt für Landwirtschaft Schneeberger Weg 40 15848 Beeskow Stellungname vom: 27.10.2015	Zustimmung				
	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) GmbH- Strom Karl- Marx- Str. 195 08.12.2015	Innerhalb des Gebietes befindet sich derzeit kein öffentliches Stromnetz. Das Gebiet muss vollständig neu erschlossen werden. Dafür sind im Gebiet mehrere Kabelverteiler und eventuell eine Mittelspannungsstation erforderlich. Es sollte Platz für die Niederspannungssysteme als auch für 2 Mittelspannungssysteme und eine Ortsnetzstation eingeplant werden. Eine genaue Abstimmung der nötigen Leitungen erfolgt normalerweise mit den erschließenden Unternehmen. Die Errichtung erforderlicher Stationen erfolgt gewöhnlich im öffentlichen Raum, falls dort kein Platz ist wird die Errichtung in den Grünflächen empfohlen, Eingriffe sollen dabei minimal gehalten werden..	X		Für die zukünftige Nutzung ist stromseitig eine Neuerschließung der Gesamtfläche erforderlich. Die konkreten Abstimmungen erfolgen erst im Zusammenhang mit der Objektplanung. In einem Erschließungsvertrag hat sich die Erschließungsträgerin verpflichtet die Maßnahmen für eine Neuerschließung mit dem örtlichen Versorger (der NG Frankfurt (Oder) mbH) abzustimmen. Planungsrechtlich sind nach §14 Abs 2 der Baunutzungsverordnung die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas und Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig.	

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Durchführungsvertrag

Mit dem Grundstückseigentümer der BIMA wurde ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der insbesondere die Einzelheiten der Erschließung des Areals und die Verwirklichung der Naturschutzmaßnahmen regelt. Es wird geprüft, ob die Ausgleichsmaßnahmen vorgezogen werden können.

Erschließungs-planung

In Vorbereitung wurde ein Erschließungskonzept erarbeitet. In Abstimmung mit den zuständigen Ämtern der Stadt und den Versorgungsbetrieben wurden auf diesem Weg über die endgültige Lösung der Verkehrs- und stadttechnischen Erschließung entschieden sowie die Erschließungskosten ermittelt. Es erfolgte auch der Nachweis, dass grundsätzlich die schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung möglich ist.

Altlasten

Die Altlastverdachtsfläche "Ehemalige Oderlandkaserne" wurde gem. Bescheid vom 23.11.2016 aus dem Altlastenkataster der Stadt Frankfurt (Oder) entlassen. Die Flurstücke 160, 161, 181, 190 der Flur 97 und gelten somit als altlastenfrei.

Im Zuge der Erschließung sind auf Grund der Vornutzung u. U. noch vorhandenen Beeinträchtigungen der Wohnnutzung der Grundstücke zu beseitigen. So ist z. B. das „Ziehen“ des verbliebenen Tanks der ehemaligen Tankstelle erforderlich.

Sollten Kontaminationen des Bodens während der geplanten Umnutzung dennoch festgestellt werden, so sind diese umgehend der unteren Abfallwirtschaft- und Bodenschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) zu melden.

Vor der geplanten Umnutzung des Gesamt-Geländes sind folgende Auflagen zu erfüllen:

- Ausbau der noch im Untergrund vorhanden Tanktechnik (Tanks und ggfls. weitere Anlagen) im Bereich der westlichen Tankstelle (Gebäude 47)
- Fachgerechte Beprobung und Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials
- Sohlbeprobung und Nachweis der Kontaminationsfreiheit unterhalb des Tankes, nach dessen Ausbau
- Fachgerechte Verfüllung der Baugrube
- Entsorgung der k!einflächigen, oberflächennahen MKW-Kontamination im Bereich des Gebäudes 43

Niederschlags-entwässerung

Eine Erteilung einer Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser über Versickerungsanlagen ist nur möglich, wenn im Rahmen der Vorhabenplanung der konkrete Nachweis erbracht wird, dass auf den betroffenen Flächen alle Bodenbelastungen beseitigt sind.

Das heißt, dass vor der geplanten Umnutzung des Gesamt-Geländes die Auflagen im Bescheid zu erfüllen und die entsprechenden Nachweise vorzulegen sind.

10 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Nachfolgend werden die mit der Umsetzung des Planvorhabens verbundenen Herstellungskosten zusammengefasst.

Es handelt sich um vorläufige Angaben entsprechend dem Planstand Entwurf.

Investitionskosten öffentliche Maßnahmen

Investitions- oder sonstige Kosten der öffentlichen Hand entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

Investitionskosten private Maßnahmen

Die Kosten für private Maßnahmen im Zusammenhang mit der Planumsetzung entstehen auf Grund folgender Maßnahmen

- Erschließung des Baugebietes
- Baufeldfreimachung
- CEF-Maßnahmen außerhalb des GeltungsbereichesEA-Maßnahmen

Öffentliche Erschließung

Zur Herstellung der öffentlichen Erschließung des Baugebietes sind folgende Maßnahmen erforderlich, die über einen Erschließungsvertrag abgesichert und durch den Vorhabenträger realisiert werden

- Herstellung der Straßen einschließlich Gehbahnen
- Herstellung Niederschlagsentwässerung
- Herstellung der Straßenbeleuchtung
- Begrünung Straßenraum / Baumpflanzungen
- Verkehrsschilder

Kostenschätzung

Bei einem Vergleichsobjekt mit ähnlichen Randbedingungen in Cottbus (Erschließung an den Randbereichen bereits vorhanden) ergaben sich Kosten in der Größenordnung von 12€ je m² Bruttofläche des Baugebietes.

Auf Grund der Tatsache, dass im vorliegenden Fall ein größerer Aufwand hinsichtlich der Gehbahnen gefordert wird, werden für die Kostenschätzung Erschließungskosten von 10€ bis 14€ je m² des Geltungsbereiches angesetzt.

Bei der Größe des Plangebietes von rund 137.600 m² ergeben sich geschätzt vorläufige Kosten für die öffentliche Erschließung zwischen 1.376.000 € und 1.926.400 €.

Stadttechnische Erschließung

Daneben sind folgende stadttechnisch Anlagen zu errichten.

- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Gas
- Strom
- Telekom, …

Hierzu lassen sich gegenwärtig keine Kosten ermitteln, da die entsprechenden Planungen noch nicht vorliegen.

CEF-Maßnahme extern

Die CEF-Maßnahme besteht im Wesentlichen durch das Anlegen von flächigen naturnahen Strauch- bzw. Heckenpflanzungen.

Angesetzt werden Kosten in der Größenordnung von 12 € je m² Pflanzfläche. Einkalkuliert ist die Herstellungspflege.

Die Pflanzfläche ist insgesamt 1.200m² groß (5m x 240m). Das ergibt Herstellungskosten in Höhe von 14.400€.

Ausgleichs-maßnahmen m1

Für die Ausgleichsmaßnahmen m1, die ebenfalls von einer weitgehend flächigen Bepflanzung mit Sträuchern ausgeht, in die Bäume eingestreut sind, werden ebenfalls durchschnittliche Kosten in der Größenordnung von 12€ je m² angesetzt. Das ist gerechtfertigt, da vorhandene Gehölze erhalten werden sollen.

Insgesamt umfassen die Maßnahmefläche m1, die innerhalb von Grünflächen liegen, eine Größe von 6.800m².

Das ergibt für die Kosten von insgesamt 81.600€.

Die Fläche m1 innerhalb des MI1 kann vernachlässigt werden, da sie bereits in großen Teilen mit Gehölzen bedeckt ist.

Ausgleichs-maßnahmen m2

Für die Ausgleichsmaßnahmen m2 wird davon ausgegangen, dass nur 40% bis 50% der Fläche mit Sträuchern bepflanzt werden. Hier kann von Kosten in der Größenordnung von 6€ je m² ausgegangen werden.

Insgesamt nehmen diese Flächen eine Größe von 8.700m² ein. Daraus ermitteln sich Kosten von insgesamt 52.200 €.

Tabelle 1 Flächenbilanz

lf. Nr.	Kategorie	Bestand			Planung			
		Fläche	Fläche	Anteil	*Fläche*	Fläche	Anteil	Änderung
		m²	ha	in %	*m²*	ha	in %	ha
1	Bauland	69.220	6,92	50,3%		11,44	83,1%	4,51
1.1	Wohngebiet	0	0,00	0,0%		3,95	28,7%	3,95
	WA1				*6.550*			
	WA2.1				*9.112*			
	WA2.2				*4.771*			
	WA2.3				*3.559*			
	WA3				*3.273*			
	WA4				*7.162*			
	WA5.1				*3.349*			
	WA5.2				*1.720*			
1.2	Mischgebiet	0	0,00	0,0%		4,48	32,5%	4,48
	MI1				*12.875*			
	MI2				*18.090*			
	MI3				*13.788*			
1.3	Gewerbegebiet	69.220	6,92	50,3%		3,01	21,9%	-3,91
	GEe1				*18.160*			
	GEe2.2				*2.932*			
	GEe2.2				*9.013*			
2	Verkehrsfläche	8.783	0,88	6,4%		1,35	9,8%	0,47
	Straßenfläche öff.				*10.755*			
	Straßenfläche priv.				*1.838*			
	Rad- Fußweg				*901*			
3	Grünfläche	0		0,0%		0,98	7,1%	0,98
4	Baubrache	59.642	5,96	43,3%		0,00	0,0%	-5,96
Geltungsbereich		137.645	13,76	100,0%		137.645	13,76	100,0%

Zur Information: Bilanz Maßnahmeflächen

	als Teil Baufläche					0,72	5,2%	0,72
	als Teil Grünfläche					0,98	7,1%	0,98
	Summe					1,70	12,4%	1,70

11 Überbauungsbilanz

	Flächengröße		Bestand			Planung				Änderung
Kategorie	Gesamtfläche in ²	Teilfläche in ²	Gesamtfläche überbaut in m²	Teilfläche überbaut in ha	Überbauungs-grad in %	GRZ (Überbauungsgrad)	Überbauung Gesamtfläche in m²	Überbauung Teilfläche in m²	Überbauungs-grad in %	Überbauung in m²
Wohngebiet	**39.496**		**15.040**		**38%**		**13.064**		**33%**	**-1.976**
WA1		6.550		2.100	32%	0,3		1.965		-135
WA2.1		9.112		2.848	31%	0,3		2.734		-114
WA2.2		4.771		3.665	77%	0,3		1.431		-2234
WA2.3		3.559		650	18%	0,3		1.068		418
WA3		3.273		1.864	57%	0,4		1.309		-555
WA4		7.162		3.257	45%	0,4		2.865		-392
WA5.1		3.349		656	20%	0,3		1.005		349
WA5.2		1.720		0	0%	0,4		688		688
Mischgebiet	**44.753**		**22.984**		**51%**		**23.755**		**53%**	**771**
MI1		12.875		8.908	69%	0,5		6.438		-2471
MI2		18.090		5.003	28%	0,5		9.045		4042
MI3		13.788		9.073	66%	0,6		8.273		-800
GE-Gebiet	**30.105**		**15.877**		**53%**		**21.695**		**72%**	**5.818**
GEe1		18.160		12.381	68%	0,8		14.528		2147
GEe2.1		2.932		1.400	48%	0,6		1.759		359
GEe2.2		9.013		2.096	23%	0,6		5.408		3312
Verkehr	**13.494**		**6.033**		**45%**		**2.191**		**16%**	**4.762**
öffentl. Straße		10.755		5.092	47%	0,8		8.604		3512
private Straße		1.838		719	39%	0,8		1.470		751
Rad-Fußweg		901		222	25%	0,8		721		499
Grünfläche	**9.796**		**63**		**1%**		**0**		**0%**	**0**
		9.796		63	1%	0		0		0
Summe	**137.644**		**59.997**		**44%**		**60.706**		**44%**	**709**

12 Sortimentsliste Frankfurt (Oder)

Sortimentsliste zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (zur Begründung Festsetzung 1.1)
Quelle: Dr. Lademann Partner, Potenzialanalyse des Einzelhandels in Frankfurt (Oder) und Slubice, Hamburg, September 2012

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, (WZ-Nr. 47.11) Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 47.2)
Drogerie, Wasch- und Reinigungsmittel, Kosmetik	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 47.75), Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Zeitungen / Zeitschriften	Zeitungen und Zeitschriften (WZ-Nr. 47.62.1)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.76.1)
Apotheken	Apotheken (WZ-Nr. 47.73)
zentrenrelevante Sortimente	
Zoologischer Bedarf, Lebende Tiere	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (WZ-Nr. 47.76.2) ohne Heimtiernahrung
Medizinische und orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.74.0)
Bücher, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation	Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren (WZ-Nr. 47.62.2), Bücher (WZ-Nr. 47.61.0),
Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe, Antiquariat	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.3), Antiquitäten, antike Teppiche (WZ-Nr. 47.79.1), Antiquariate (WZ-Nr. 47.79.2)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71) Schuhe und Lederwaren (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ-Nr. 47.43) Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (WZ-Nr. 47.63.0) Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software (WZ-Nr. 47.41) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42) Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse – ohne Elektrogroßgeräte (aus WZ-Nr. 47.54)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1), Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Haushaltsgegenstände	Haushaltstextilien, Kurzwaren, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Matratzen und Bettwaren (aus WZ-Nr. 47.51) Haushaltsgegenstände ohne Bedarfsartikel Garten (aus WZ-Nr. 47.59.9) Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Heimtextilien ohne Teppiche/Teppichboden (aus WZ-Nr. 47.53)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Bastelbedarf	Spielwaren und Bastelbedarf (WZ-Nr. 47.65),
Sportartikel	Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote (aus WZ-Nr. 47.64.2)
Fahrräder und –zubehör	Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör (aus WZ-Nr. 47.64.1)

Quelle: Zusammenstellung auf Grundlage der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

13 Zusammenfassung der zulässigen Nutzungen im WA-Gebiet

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baugebieten tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. § 4 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	**BauNVO §4**		**WA1**			**WA2.1, WA2.2, WA2.3, WA5.1, WA5.2**			**WA3.1, WA3.2, WA3.3, WA4**		
	z	**a**	**z**	**a**	**u**	**z**	**a**	**u**	**z**	**a**	**u**
Wohngebäude	X		X			X			X		
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis zu 300m² Verkaufsfläche „Frankfurter Nachbarschaftsladen“	X				X			X		X	
der Versorgung des Gebietes dienenden Läden über 300m² Verkaufsfläche	X				X			X			X
der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften	X				X		X		X		
nicht störende Handwerksbetriebe	X			X		X			X		
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke	X				X		X		X		
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	X			X		X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X				X		X		X		
Betriebe des Beherbergungsgewerbes		X			X		X			X	
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe		X		X			X		X		
Anlagen für Verwaltungen		X			X			X		X	
Gartenbaubetriebe		X			X			X			X
Tankstellen		X			X			X			X

14 Zusammenfassung der zulässigen Nutzungen im MI-Gebiet

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen für das Mischgebiet tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. §6 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	**BauNVO §6**		**MI1**			**MI2**			**MI3**		
	z	**a**	**z**	**a**	**u**	**z**	**a**	**u**			
Wohngebäude	X		X			X			X		
Geschäfts- und Bürogebäude	X		X			X			X		
Einzelhandelsbetriebe bis zu 300m² Verkaufsfläche „Frankfurter Nachbarschaftsladen“	X			X			X			X	
Einzelhandelsbetriebe über 300m² Verkaufsfläche	X				X			X			X
Schank- und Speisewirtschaften	X			X			X			X	
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	X			X			X			X	
sonstige Gewerbebetriebe	X		X			X			X		
Anlagen für Verwaltungen	X			X				X		X	
Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke	X		X			X			X		
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke	X		X			X			X		
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X				X			X	
Gartenbaubetriebe	X			X				X			X
Tankstellen	X				X			X			X
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 **in** den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind	X				X			X			X
Vergnügungsstätten im Sinne von §4a Abs. 3 Nr. 2 **außerhalb** der Teile des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind		X			X			X			X

15 Zusammenfassung der zulässigen Nutzungen im GEe-Gebiet

Im Folgenden sind die allgemein zulässigen (z), die ausnahmsweise zulässigen (a) und unzulässigen (u) Nutzungen in den einzelnen Baugebieten tabellarisch zusammengestellt. Zum besseren Verständnis sind die im Plangebiet zulässigen Nutzungen denen gem. §8 BauNVO gegenübergestellt.

Nutzung	**BauNVO §8**		**GEe1**			**GEe2.1 GEe2.2**		
	z	**a**	**z**	**a**	**u**	**z**	**a**	**u**
Gewerbebetriebe aller Art	X		X			X		
davon Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 300m² „Frankfurter Nachbarschaftsladen“	X			X			X	
davon Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer als 300m³	X				X			X
Lagerplätze	X				X			X
Lagerhäuser	X			X				X
öffentliche Betriebe	X		X			X		
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude	X		X			X		
Tankstellen	X				X			X
Anlagen für sportliche Zwecke	X		X			X		
Anlagen für kirchliche Zwecke		X		X			X	
kulturelle Zwecke		X		X			X	
soziale Zwecke		X		X			X	
gesundheitliche Zwecke		X		X			X	
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind		X		X			X	
Vergnügungsstätten		X			X		X	

16 Quellenverzeichnis

Beusch Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Beurteilung für die Fläche des Bebauungsplanverfahrens BP-13-006 "Oderlandkaserne" der Stadt Frankfurt/Oder, Dezember 2011

Börner Baugrundbüro: Geotechnischer Bericht (Reg.-Nr.: 97/2012/B) zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, August 2012

ACOS Altlastencontrolling- und Servicegesellschaft mbH: Detailuntersuchung auf der Fläche der ehemalige Oderlandkaserne in Frankfurt / Oder, Fürstenwalder Poststraße, Juli 2010

UAB Umwelt- und Altlastenberatung: Präzisiertes Untersuchungskonzept für die Durchführung einer Detailuntersuchung am Standort der ehemaligen Oderlandkaserne in Frankfurt / Oder, März 2012

UAB Umwelt- und Altlastenberatung: Gutachten zur Detailuntersuchung, September 2012

17 Rechtsgrundlagen (Auszug Stand 15. Juni 2017)

ROG	**Raumordnungsgesetz** vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986	zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)
LEP B-B	Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])	in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
BauGB	**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)	zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BauNVO	**Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)	zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057 (Nr. 25)
BNatSchG	**Bundesnaturschutzgesetz** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in Kraft seit 01.03.2010	zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 29.5.2017 I 1298 (Nr. 32)
WHG	**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)	zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)
UVPG	**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94	zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.07.2013, BGBl. I S. 2749)
BImSchG	**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** - Bundes-Immissionsschutzgesetz – in der Fassung der	zuletzt geändert durch Art. 55 G v. 29.3.2017 I 626 (Nr. 16)

	Bekanntmachung vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274	
BbgNatSchAG	**Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz** in der Fassung vom 21.01.2013 (GVBl.I/13, Nr. 03 ber. Nr. 21)	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 21. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgWG	**Brandenburgisches Wassergesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]	zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])
BbgDSchG	**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004, (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)	
BbgStrG	Brandenburgisches Straßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358	zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/2014 Nr. 27)
BbgBO	**Brandenburgische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 14])	zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Mai 2016 (GVBl.I/14)
BbgKVerf	**Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286)	zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl.I/14, [Nr. 32]
FNP	**Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)** vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009	zuletzt geändert durch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 25.11.2013, bekannt gemacht am 26.11.2013.

Bebauungsplan BP-13-006 „Oderlandkaserne“
Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs.1 Baugesetzbuch

Nach Abzug der Bundeswehr und der Freigabe des ehemaligen Bundeswehrstandortes „Oderlandkaserne“ wurden mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für eine zivile Nachnutzung geschaffen.

Beachtung der Umweltbelange
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Für die Themenkreise Altlasten/ Niederschlagsentwässerung und Artenschutz wurden Fachbeiträge erarbeitet.
Im Ergebnis der Umweltprüfung konnte festgestellt werden, dass bei Umsetzung der ermittelten Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für alle im § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter verbleiben.
Der Ausgleich kann vollständig (Ausnahme CEF- Maßnahme) im Geltungsbereich erfolgen. Für zwei Arten sind Ersatzlebensräume vor den Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches herzurichten (CEF-Maßnahmen). Eine entsprechende Fläche wurde gesichert.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange forderte das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände, dass in angrenzenden Bereichen Ausweichbiotope für Eidechsen zu schaffen bzw. zu erhalten sind. Die Verlegung ist im Rahmen der aktuellen Erfassung im Rahmen der Realisierungsphase zu sichern. Das betrifft ebenso das Anbringen von Fledermauskästen an den mehrgeschossigen Gebäuden.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen gegeben, die im Planverfahren entsprechend der erfolgten Abwägung Berücksichtigung gefunden haben.
So hat die IHK nach dem Umgang mit den vor Ort ansässigen Unternehmen nachgefragt. Die meisten Unternehmen stehen in einem Mietverhältnis mit dem jetzigen Eigentümer der Liegenschaft. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um kleinere Lager. Mit den Festsetzungen des BP sind Lager in Teilbereichen der gewerblichen Flächen ausnahmsweise zulässig. Eine abschließende Prüfung kann jedoch nur in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgen. Ein Bestandsschutz bei Mietern besteht hier nicht.
Die Handwerkskammer hatte die Überplanung vorhandener Stellplatzanlagen nachgefragt. Da es sich um eine Angebotsplanung handelt obliegt es dem Grundstückseigentümer seine Entwicklungsabsichten im Rahmen der BP-Festsetzungen umzusetzen.
Das LUGV gab den Hinweis zu Geräuschimmissionen auf Grund der Verkehrsbelastungen der Fürstenwalder Poststraße und empfahl hierzu ergänzende Festsetzungen.
Der Schallschutz wird im Rahmen der Projektplanung berücksichtigt und umgesetzt. Eine Sicherung erfolgte durch eine Ergänzung im Erschließungsvertrag, dass der Schallschutz in der Phase der Objektplanung berücksichtigt wird.
Dem Hinweis, die Regenwasserversickerung nicht dem Zufall zu überlassen wurde so nicht gefolgt, da in einem geotechnischen Bericht des Baugrundbüro Börner die Versickerungsmöglichkeiten in dem Gebiet als ausreichend eingeschätzt wurden.

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit
Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgetragen.

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits zum Entwurf vorgelegen haben, waren öffentlich ausgelegt.

Eine Abwägung unterschiedlicher Planungsmöglichkeiten ist auf Grund des mit dem Aufstellungsbeschluss vorgelegten und bestätigten Entwicklungskonzeptes nicht erfolgt.

Aufgestellt am 27.10.2017

R. Rüttiger