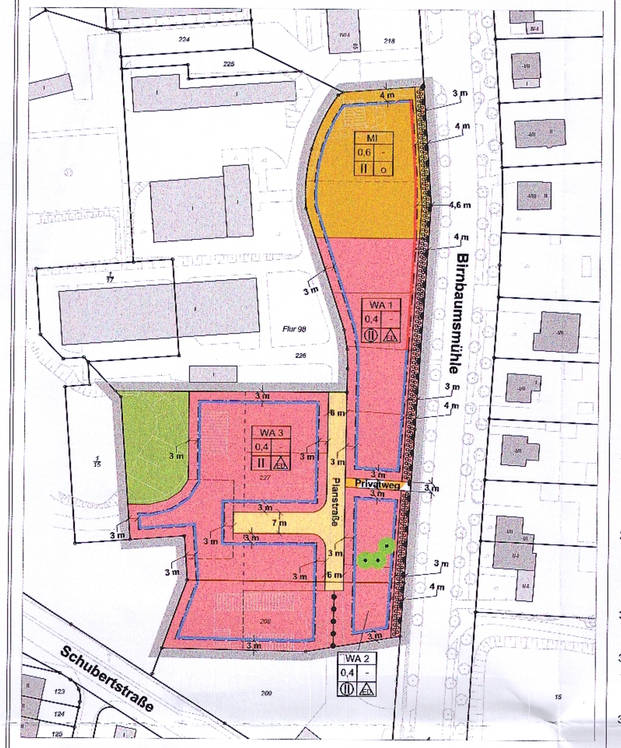
Teil A - Planzeichnung VBP



Planunterlage

Amtliche Liegenschaftskarte Frankfurt (Oder)
Stadtkarte Frankfurt (Oder)

Gemarkung: Frankfurt (Oder) / Flur 98

Koordinatensystem: ETRS 89

Köhensystem: DHHN 92

Katasterangaben: 16.02.2017

M 1 : 1.000

0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

N

Planzeichenerklärung

Grenze räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 2 bis 21a BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)

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

- Baulinie (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
- o – offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

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

- Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privater Fußweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Private Grünfläche

5. Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzung

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorschlag Grundstücksparzellierung

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

1.2 Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300 m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und 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)".

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

2.1 Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße Birnbaumsmühle sind Anlagen i.S.d. §§ 12, 14 BauNVO über Geländeoberkante nicht zulässig.

2.2 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 1,00 m die festgesetzte Baulinie bzw. die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

2.3 Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,50 m die festgesetzte Baulinie bzw. die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 30 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

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

3.1 Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 2 m anzulegen. Je 3 m² zu bepflanzender Fläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

3.2 Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, im Bereich des Mischgebietes wird dieser Anteil auf 10 % der Grundstücksfläche festgesetzt.

3.3 Auf den Flächen der Baugebiete sind Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

3.4 Die Einfriedungen der Grundstücke sind für Kleintiere sockellos und durchlässig zu gestalten.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen und ähnlichen in den Baugebieten MI, WA 1 und WA 2 innerhalb einer Tiefe bis 16 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße R' w,res von 40 dB aufweisen.

4.2 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen in den Baugebieten MI, WA 1 und WA 2 innerhalb einer Tiefe bis 16 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße R' w,res von 35 dB aufweisen.

4.3 Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen und ähnlichen im Baugebiet WA 3 innerhalb einer Tiefe bis 16 m bis 45 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße R' w,res von 35 dB aufweisen.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

5.1 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Im Ausnahmefall, sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden.

6. Hinweise

6.1 Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) - BaumSchVOFF vom 12.11.2009 (bekanntgemacht im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009).

6.2 Aufgrund der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist eine bauvorbereitendende und baubegleitende ökologische Bauüberwachung zu gewährleisten. Da die Möglichkeit besteht, dass sich im Plangebiet auch Winterquartiere streng geschützter Arten befinden (Eidechsen), können Baustellen ohne Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, nicht im Zeitraum ab Oktober bis Anfang Mai begonnen werden.

6.3 Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Plangebiet bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.2016. In dem Aufstellungsbeschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers vom 30.04.2016 nach pflichtgemäßen Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.12.2016.

Frankfurt (Oder), den 29.03.2018

Siegel — Unterschrift Wietschel

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 16.02.2017 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 12.02.2018

Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.09.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 29.03.2018

Siegel — Unterschrift Wietschel

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 02.11.2017 bis zum 01.12.2017 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 25.10.2017 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 29.03.2018

Siegel — Unterschrift Wietschel

5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 22.03.2018 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 29.03.2018

Siegel — Unterschrift Wietschel

6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.03.2018 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12 Baugesetzbuch ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 09. April 2018

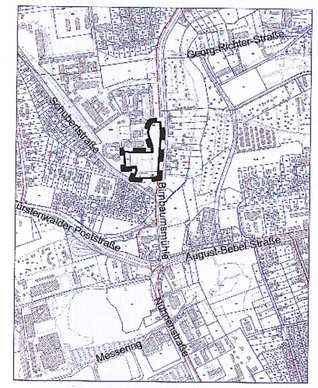
Siegel — Dr. Martin Wilke, Oberbürgermeister

7. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.04.2018 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 Abs. 2 Baugesetzbuch) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Baugesetzbuch) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 18.04.2018 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 18.04.2018

Siegel — Unterschrift

Übersichtskarte 1 : 10.000



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786)
3. 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)
4. Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808)
5. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017, BGBl. I S. 3370)
6. 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 3 des Gesetzes vom 18.07.2017, BGBl. I S. 2771)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017, BGBl. I S. 3434)
8. 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 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016, GVBl. I/16 Nr. 5)
9. 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)
10. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO, Art. 1 des Gesetzes vom 19.05.2016, GVBl. I/16 Nr. 14)
11. 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)
12. Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])
13. Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung" der Region Oderland-Spree (RegPlWind) vom 21.04.2004 (Abl. BB Nr. 15/2004)
14. Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.10.2017, bekannt gemacht am 25.10.2017
15. Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte", veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166

FRANKFURT (ODER) SŁUBICE
Ohne Grenzen.

Stadt Frankfurt (Oder)

VBP-41-002 "Birnbaumsmühle 65"

Stand: 08.01.2018

Vorhabenträger:

Uwe Materne
Birnbaumsmühle 65
15234 Frankfurt (Oder)

Auftragnehmer / Planverfasser:

PFE Büro für Stadtplanung,-forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5, 10999 Berlin I Große Scharmstraße 11a, 15230 Frankfurt (Oder)
Telefon: 030 / 614 1071 I 0335 / 500 1167 I Email: info@pfe-berlin.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBP-41-002 "Birnbaumsmühle 65"

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 BauGB
und § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Vorhabenträger:	Uwe Materne Birnbaumsmühle 65 15234 Frankfurt (Oder)
Planverfasser:	Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE) Oranienplatz 5 10999 Berlin
Verfahren:	Stadt Frankfurt (Oder) Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)

Stand: 08. Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 1

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 2

2.1 ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) 2
2.2 TOPOGRAFIE 3
2.3 AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH 3
2.4 ENTWICKLUNG DES GEBIETES 3
2.5 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 3
2.6 RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN 3
2.7 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 4
2.8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 4
2.9 NATUR UND LANDSCHAFT, BODEN, WASSER, KLIMA 5
2.10 ALTLASTEN 8
2.11 NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN 8

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN 9

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG 9
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 9
3.3 ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN, SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN 10

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 10

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 10

5.1 BEBAUUNG UND NUTZUNG 10
5.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG 11
5.3 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR 12
5.4 STÄDTEBAULICHE FREIFLÄCHENPLANUNG 12
5.5 SONSTIGES 12

6 PLANINHALT (PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN) 13

6.1 NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE 13
6.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO) .. 13
6.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO) 18
6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO) 18
6.2 WEITERE NUTZUNGSFESTSETZUNGEN 20
6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 20
6.2.2 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 20
6.3 VERKEHRSFLÄCHEN 21
6.3.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 21
6.4 PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN 22
6.4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB) 22
*6.4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB) ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.***
6.5 FESTSETZUNGEN DER EINGRIFFSREGELUNG 22
6.5.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 22
6.5.2 Schutzgutbetrachtung und besonderer Artenschutz 23
6.6 FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT 24
6.6.1 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG) 24
6.7 HINWEISE 24

7 BETEILIGUNGEN 26

7.1 FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG 26

8 MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG 31

9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTEN 31

10 RECHTSGRUNDLAGEN ..... A

11 QUELLENVERZEICHNIS ..... B

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Anlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die beabsichtigte Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes auf westlicher Seite der Straße Birnbaumsmühle (L382) nördlich der Einmündung der Schubertstraße.

Das Vorhaben leitet sich aus den städtebaulichen Zielen der Stadt Frankfurt (Oder) ab, die bisher gewerblich genutzten Flächen als gemischt genutztes Stadtgebiet zu entwickeln. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) sichert hierfür die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes im Kontext der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten soll (§ 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan (FNP) 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 26.11.2013 stellt für den Geltungsbereich des VBP eine gemischte Baufläche dar. Ein Bebauungsplan ist bisher weder festgesetzt noch im Verfahren. Entsprechend der Zielsetzung des FNP sieht auch das „Nutzungskonzept“ des Landschaftsplans (Stand: 11/1996) die Entwicklung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen vor.

Aufgrund der Vornutzung und des bestehenden Siedlungszusammenhangs wird der VBP-41-002 als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Gesetzgeber hat diese Möglichkeit des Verfahrens eingeführt, um Potenzialflächen innerhalb von Siedlungsbereichen einen eindeutigen Vorrang gegenüber der Entwicklung von Flächen auf der „grünen Wiese“ einzuräumen.

Um das beschleunigte Verfahren anwenden zu können sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen.

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Grundfläche des Bebauungsplans 20.000 m² nicht überschreiten, wobei Bebauungspläne, die in einem engen zeitlichen und räumlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind. Da sich das Plangebiet in seiner Flächengröße auf ca. 10.000 m² beläuft und innerhalb dieser Fläche vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bis 0,6 errichtet werden sollen, wird die gesetzliche Schwelle von 20.000 m² weit unterschritten. Zudem befinden sich im Nahbereich des Plangebiets keine weiteren Bebauungspläne in Aufstellung, woraus sich eine verpflichtende Betrachtung aufgrund eines engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs ergeben würde.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist durchzuführen für Vorhaben nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), sofern diese bestimmte Größen- oder Leistungswerte erreichen oder die zuständige Behörde nach einer Vorprüfung des Einzelfalles zum Ergebnis gelangt, dass das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann. Die geplanten Vorhaben zur Errichtung von Wohngebäuden in den Wohngebieten und einem nicht wesentlich störenden, kleinteiligen Gewerbebetrieb (Fensterbau) im Mischgebiet gelten nicht als Vorhaben, für die gemäß UVPG die Durchführung einer Umweltverträglich-

keitsprüfung verpflichtend ist. Nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – BbgUVPG**)** ist für die geplanten Vorhaben ebenfalls keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Erhaltungsziele und des Schutzzweckes bestehen (Natura 2000-Gebiete i.S. des BNatSchG). Das Plangebiet oder angrenzende Bereiche sind nicht Teil des Netzes „Natura 2000“.

Da die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden. Im beschleunigten Verfahren sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Hiervon wird kein Gebrauch gemacht, die beiden Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind nach § 13 Abs. 3 BauGB nicht durchzuführen. Da der Bebauungsplan dem Fall gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen ist (weniger als 20.000 m² Grundfläche), gelten Eingriffe, die aufgrund der Planaufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Somit ist ein Ausgleich der Eingriffe nicht erforderlich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass auch unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens die grundlegenden Vorschriften zum Umweltschutz einzuhalten und in der Abwägung zu berücksichtigen sind, sodass im Ergebnis keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Somit werden die Belange von Natur und Landschaft bei Aufstellung des VBP berücksichtigt und auch in dieser Begründung zum Bebauungsplan abgearbeitet (siehe auch Ziffer 2.9). Bereits während der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind Stellungnahmen zu Schutzgütern wie Natur und Landschaft, Boden und Wasser eingegangen. Im Rahmen der frühen Beteiligung wurden die Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich ggf. durch die vorgesehene Planung berührt erscheint, abgefragt. Die Ergebnisse der Stellungnahmen fließen in das Verfahren ein.

Eine Alternative zum VBP besteht darin, von der Planung abzusehen. Ohne den VBP kann die Entwicklung des Standortes zu einem kleinen Wohn- bzw. Mischgebiet nicht erfolgen. Die Nachfrage nach kleinteiligen Wohnformen im Stadtteil West könnte auch weiterhin zumindest nicht teilweise befriedigt werden.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 208 und 227 der Flur 98 mit insgesamt 10.318 m² und liegt westlich der Straße Birnbaumsmühle nördlich der Einmündung der Schubertstraße. Der Geltungsbereich wird im Osten durch die Straße Birnbaumsmühle, im Norden, Westen und Süden durch Privatgrundstücke begrenzt. Nördlich und nordwestlich des Geltungsbereichs verläuft auf den Privatgrundstücken eine Privatstraße, die auch der künftigen Erschließung des Plangebiets dient.

2.2 Topografie

Das Plangebiet wird großräumig als Teil der märkischen Landschaft dem nordostdeutschen Tiefland zugeordnet und ist Teil der naturräumlichen Einheit der Lebuser Platte. Die Böden und Oberflächenformen sind eiszeitlichen und nacheiszeitlichen Ursprungs. Die weichseleiszeitliche Überprägung mit ihrer typischen Ablagerung von Endmoränenwällen führte zu dem welligen bis kuppigen Relief der Umgebung des Plangebietes. Das Plangebiet selbst weist – ausgenommen der Betrachtung der Fläche des „Bunkerhügels“ an westlicher Grenze des Geltungsbereiches, die durch Festsetzung als private Grünfläche von Bebauung freigehalten wird – mit Höhen von 57 m bis 60 m über NHN ein vergleichsweise ebenes Relief auf. Zur Straße Birnbaumsmühle fällt das Gelände an einer Böschungskante ab, sodass die Straße etwa bei 56 m bis 58 m über NHN liegt.

2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich

Gegenwärtig liegt das Plangebiet brach. Die früheren Nutzungen wurden aufgegeben und die Gebäude zum großen Teil bereits abgebrochen. Lediglich an der nordseitigen Spitze steht ein inzwischen funktionslos gewordenes eingeschossiges Trafo-Gebäude mit einer Grundfläche von 53 m². Im südlichen Bereich befindet sich ein Lagerplatz mit einer überdachten Lagerfläche (überbaute Grundfläche rd. 135 m²), an dem westlich ein „Bunkerhügel“ anschließt, dessen Ausläufer noch in das Plangebiet hinein reichen. Zudem befinden sich im südlichen Bereich zwei ungenutzte eingeschossige Garagen- bzw. Lagergebäude mit einer überbauten Gesamtgrundfläche von etwa 250 m². Die benannten baulichen Anlagen werden im Zuge der beabsichtigten Entwicklung abgebrochen.

2.4 Entwicklung des Gebietes

Die brachliegende Fläche des Plangebiets stellt sich räumlich als südöstlicher Ausläufer des nördlich und nordwestlich angrenzenden, durch gewerbliche Nutzungen geprägten Gebiets dar. Auch die Fläche des Plangebiets selbst wurde ehemals gewerblich durch den Betrieb des Bau- und Montagekombinats Ost Eisenhüttenstadt genutzt. Der nördliche Teilbereich des Plangebiets umfasste dabei die Nutzung als Standort für eine Kindertagesstätte mit umgebenden Frei- und Spielflächen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Fläche des Plangebiets ist der private Vorhabenträger. Die östlich angrenzende Straße Birnbaumsmühle ist im Eigentum des Landes Brandenburg. Die nördlich, westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen befinden sich in Privateigentum.

2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der westliche bzw. nordwestliche Nahbereich zwischen den Straßen Birnbaumsmühle und Schuberstraße wird von gewerblichen Nutzungen geprägt, deren bauliche Anlagen vorwiegend durch Bürogebäude, kleinere Hallen und Garagenanlagen gekennzeichnet sind. In weiterer nördlicher und nordwestlicher Entfernung schließen sich an diese emissionsarmen Gewerbenutzungen auch gewerbliche Nutzungen der Produktion an. Südlich angrenzend an die Schubertstraße und östlich der Straße Birnbaumsmühle sind fast ausschließlich Wohnnutzungen überwiegend in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern vorzufinden. Weiter östlich der Straße Birnbaumsmühle verläuft in Nord-Süd-Orientierung der Natur- und Land-

schaftsraum des Klingefließes, der zu beiden Seiten teilweise durch Kleingartenanlagen umgeben ist.

2.7 Verkehrserschließung

Erschließung des Plangebiets

Erschlossen wird das Plangebiet von der Straße Birnbaumsmühle (L382) über die Privatstraße, die auch die nordwestlich und nördlich benachbarten Gewerbegrundstücke erschließt.

ÖPNV

Über die Straße Birnbaumsmühle werden zwei Buslinien geführt (Linien 980, 985), etwas weiter südlich liegt der Straßenkreuzungspunkt Westkreuz (ca. 350 m Entfernung), an dem weitere Buslinien und zwei Straßenbahnlinien zusammentreffen. Damit ist ein sehr guter Zugang der künftigen Bewohner zum öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet.

Regional- und Fernverkehr

Anschluss an den schienengebundenen Regionalverkehr besteht in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3,6 km (Bhf. Frankfurt (Oder)-Rosengarten; Linie RE1). In südöstlicher Richtung besteht in einer Entfernung von ca. 4,2 km durch den Bahnhof Frankfurt (Oder) neben Anbindung an den Regionalverkehr auch Anschluss an den Fernverkehr.

2.8 Technische Infrastruktur

Wasser, Abwasser, Regenwasser

Die Ver- und Entwässerung im Gebiet und der Umgebung erfolgt durch das durch die FWA Frankfurter Wasser- und Abwasser Gesellschaft mbH betriebene Leitungsnetz.

Im westseitigen Gehwegbereich der Straße Birnbaumsmühle ist eine Frischwasserleitung vorhanden (DN 125). Im ostseitigen Gehwegbereich der Straße Birnbaumsmühle ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden (DN 250, DN 300; Stz).

Im südlichen Abschnitt des Plangebietes liegt ein Regenwasserkanal (DN 250, DN 300) in der Straße Birnbaumsmühle.

Energie

Die Versorgung erfolgt durch das durch die Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH betriebene Leitungsnetz. In der Straße Birnbaumsmühle sind Stromleitungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

Gas

Die Versorgung im Gebiet und der Umgebung erfolgt durch das durch die Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH betriebene Leitungsnetz.

Unmittelbar entlang des Plangebiets liegt innerhalb des westseitigen Gehwegbereiches der Straße Birnbaumsmühle eine Gashochdruckleitung (DN 150; St).

Nördlich an das Plangebiet angrenzend ist im Bereich des Übergangs der öffentlichen Straße Birnbaumsmühle in die die gewerblich genutzten Grundstücke erschließende Privatstraße eine Mitteldruckleitung (d63; PE) vorhanden.

Telekommunikation

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der

Telekom. In der Straße Birnbaumsmühle sind Telekommunikationsleitungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima

Natur und Landschaft

Die naturräumliche Ausstattung ist durch die über einen längeren Zeitraum anhaltende Nutzungsauflassung einer ehemals baulich genutzten und überwiegend beräumten Fläche geprägt. Die Fläche ist geprägt von Ruderalflächen mit der typischen Spontanvegetation aus Gräsern, Stauden und kleinen Gehölzen. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen wurde kein Oberboden angedeckt.

Bereits vor Beginn des Planverfahrens hat eine gemeinsame Begehung des Vorhabenträgers mit der unteren Naturschutzbehörde stattgefunden. Unter Berücksichtigung der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) ist im Anschluss eine Fällgenehmigung beantragt worden. Heute existieren noch acht Bäume (eine Eiche und drei Eschen im südöstlichen Abschnitt des Grundstücks und vier Birken am nordöstlichen Rand des Plangebietes).

Quelle: Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung Krauter

Entlang der Straße Birnbaumsmühle befindet sich eine gesetzlich geschützte Allee gemäß § 19 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) in Verbindung mit § 29 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Schutzgebiete

Schutzgebiete nach europäischem oder Landesnaturschutzrecht sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Biotop- und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 18 Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) i. V. m. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Es ist Lebensraum für typische urban geprägte Arten- und Lebensgemeinschaften ruderaler Flächen vorhanden, weiterhin bieten die Baumkronen des Baumbestandes entsprechenden Lebensraum.

Der gegenwärtig vorhandene Baumbestand wurde im Juni 2017 auf Baumhöhlen untersucht. Nach optischer Untersuchung mit dem Fernglas wurden keine bewohnbaren Baumhöhlen festgestellt.

Zum allgemein Artenschutz sind in den vorliegenden Stellungnahmen keine Hinweise enthalten.

Angaben zum besonderen Artenschutz sind im folgenden Gliederungspunkt beschrieben.

Hinweise zum besonderen Artenschutz (gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz)

Bestandsbeschreibung

Der Standort ist gegenwärtig durch ruderale Gras- und Staudenfluren auf gestörten, stark beeinträchtigten Böden gekennzeichnet, weiterhin durch einen gegenwärtig vegetationsfreien Lagerplatz und einige befestigte Flächen (ehemalige Straße aus Ortbeton).

Es sind vereinzelt Altbäume vorhanden. Pflegehiebe im aufgekommenen Robinienbestand trugen dazu bei, dass sich gegenwärtig Wurzelschosser aus den entfernten Robinien bilden und sich damit die Fläche zunehmend zu einem geschlossenen Robinienbestand entwickelt.

Entwicklungsprognosen

Die entstandenen und im Verlauf der weiteren Sukzession entstehenden Strukturen bilden potentielle Lebensräume für Eidechsen, zumal im näheren Umfeld Vorkommen bekannt sind. Durch die weitere Sukzession in den nächsten 15 bis 20 Jahren entstehen ohne Pflegeeingriffe geschlossene Gehölzflächen, die voraussichtlich durch Robinie dominiert werden, der Anteil an stark ruderalen geprägten Gras- und Staudenfluren nimmt dementsprechend ab. Bei entsprechenden Pflegeeingriffen können sich je nach Intensität ruderal geprägte Gras- und Staudenfluren gestörter Standorte entwickeln, die jedoch ein hohes Potenzial für Lebensräume von streng geschützten Arten (insbesondere Eidechsen) haben.

Das Vorkommen weiterer Arten, die unter den § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen, kann nicht prognostiziert werden.

Ergebnisse der frühen Trägerbeteiligung

Im Ergebnis der frühen Beteiligung wurden durch die lokalen Naturschutzverbände keine Hinweise auf derartige Vorkommen gegeben, eine orientierende Standortbegehung im Juni 2017 ergab keinerlei Hinweise auf Vorkommen von Eidechsen, obwohl am Standort gut geeignete Strukturen vorhanden sind.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange in der Planung

Durch den derzeit unbekannten Zeitraum bis zur baulichen Inanspruchnahme der einzelnen Baugebiete wird vorgesehen, dass die vorgesehenen

Maßnahmen zu artenschutzrechtlichen Belangen und die Reptilienfreiheit der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn angezeigt werden.

Am Standort ist potenziell insbesondere mit Vorkommen von Eidechsen zu rechnen, die als streng geschützte Art den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz unterliegen.

Bei der baulichen Inanspruchnahme der Baugebiete wird davon ausgegangen, dass jeweils einzelne Grundstücke bebaut werden. Dadurch ist es möglich, gegebenenfalls vorhandene Tiere geschützter Arten jeweils in die benachbarten Grundstücke zu verdrängen.

Dabei soll vorzugsweise die Methodik der Vergrämung angewendet werden, da hierbei die Tiere nicht gefangen werden müssen. Die Rückwanderung in die Grundstücke wird dann durch einen geeigneten Reptilien-Sperrzaun aus glattem Kunststoff mit Übersteigschutz (gewölbte oder geneigte Ausführung) in einer Höhe von mindestens 40 cm über Oberkante Gelände und mit einer nach außen umgelegten und besandeten Lauffläche verhindert.

Die Maßnahmen werden durch einen anerkannten Artspezialisten betreut, damit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden können. Diese Maßnahmen können nur im Zeitraum Mai bis September durchgeführt werden. Aufgrund der Möglichkeit, dass sich hier auch Winterquartiere befinden, können Baustellen ohne Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, nicht im Zeitraum ab Oktober bis Anfang Mai begonnen werden, da durch zu vermutende Winterquartiere artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen (siehe Ziffer 6.7; Hinweis 2).

Sollen derartige Maßnahmen durch den künftigen Bauherrn nicht pauschal durchgeführt werden, wird per Gutachten nachgewiesen, dass keine Eidechsen am Standort vorkommen. Das Gutachten wird nach anerkannten Standards über eine Vegetationsperiode im Zeitraum von April bis Ende September mit mindestens 7 Begehungen durch einen anerkannten Artspezialisten durchgeführt. Die Ergebnisse der Begutachtung müssen vor Einreichung der Bauanzeige einvernehmlich mit der uNB abgestimmt sein.

Diese Vorgaben werden in den Erschließungsvertrag und die einzelnen Kaufverträge übernommen. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgt damit durch vertragliche Regelungen.

Boden

Das geplante Baugebiet wird auf ehemals teilweise bebauten Flächen realisiert. Die sehr dünne nachweisbare Oberbodenschicht lässt vermuten, dass im Zuge der Rückbaumaßnahmen kein Oberboden aufgetragen wurde und dass die Humuseinträge in den oberen Zentimetern Ergebnis der bisherigen örtlichen Bodenentwicklung sind. Die unterschiedlichen festgestellten Bodenarten deuten darauf hin, dass ehemalige Baugruben mit Füllboden unterschiedlicher Standorte verfüllt wurden. Die Böden sind demnach entsprechend vorbelastet und haben nicht die optimale Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt.

Die Ergebnisse einer Baugrundüberprüfung zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet (Aufschlusstiefe von 3,00 m) kennzeichnen den Boden bzw. Baugrund ab Geländeoberkante als eine 10 cm bis 15 cm starke, schwach humose Oberbodenschicht, als nichtbindige, stark schluffige, schwach bauschutthaltige Sande bis in eine Tiefe von ca. 0,40 m und als reine Fein- und Mittelsande bis in eine Tiefe von 1,50 m bzw. 3,00 m. In einem nördlichen Teilbereich des Plangebiets (in etwa Standort des ehemaligen Kitagebäudes) kennzeichnet sich der

Boden unterhalb von 1,50 m durch bindigen, steifplastischen Geschiebelehm in Form von stark schluffigem, stark tonigen Feinsand (Geotechnischer Bericht vom 17.03.2017, Baugrundbüro Wenzel).

Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zuge der geplanten Bebauung werden im Bestand unversiegelte Fläche künftig einen höheren Grad an Versiegelung aufweisen. Da die Kapazitäten des Klingefließes zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus diesem Bereich weitgehend ausgeschöpft sind, hat die Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich auf den Grundstücken zu erfolgen (siehe hierzu Ziffer 5.3).

Standortklima

Die Fläche befindet sich in innerörtlicher Lage und ist in den angrenzenden Flächen weitgehend bebaut. Die mögliche Form der Bebauung fügt sich in das bebaute Umfeld ein. Standortklimatische Veränderungen für das Umfeld sind daraus nicht zu erwarten.

Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert

Der Stadtraum ist durch gewerbliche Nutzungen und durch Einzelhausbebauung mit Gartengrundstücken im näheren Umfeld geprägt. Etwas weiter nördlich wurde ein ähnliches Wohngebiet bereits entwickelt. Zur Einordnung des neuen Wohngebiets in das Landschaftsbild wurde zwischen der Straße Birnbaumsmühle und der Bebauung ein Gehölzstreifen eingeordnet. Dieses Motiv wird für die Planung ebenfalls aufgenommen. Die Fläche hat für den Erholungswert gegenwärtig keine Bedeutung.

2.10 Altlasten

Für das Plangebiet, dessen Flächen ehemals gewerblich durch das Bau- und Montagekombinat Ost Eisenhüttenstadt genutzt wurden, bestand der Verdacht auf Altlasten. Daraufhin wurde eine Altlastenuntersuchung veranlasst. Die Erprobung wurde, auf Grundlage der Festlegungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) durchgeführt. Die Mischproben aus 30 Einzelproben im Plangebiet bestätigten den Altlastenverdacht nicht.

Gemäß Schreiben vom 08.05.2017 des Amtes für Umweltschutz, Landwirtschaft und Forsten der Stadt Frankfurt (Oder) gilt die Fläche des Plangebiets – bis auf die Teilfläche des vorhandenen Trafo-Gebäudes an nordwestlicher Spitze des Plangebiets sowie die als private Grünfläche festgesetzte Teilfläche im westlichen Bereich des Grundstücks („Bunkerhügel“) – als altlastenfrei. Auf Nachfrage bestätigte die Behörde, dass auch für die Fläche des Trafos keine Gefahr besteht. Die private Grünfläche wird in ihrem Zustand nicht verändert und nicht durch eine Wohnnutzung belegt. Nach Aussage der Behörde können die Flächen des Grundstücks zur Entwicklung von Wohnnutzungen unbedenklich und ohne zusätzliche Auflagen genutzt werden. Nach Rückbau des Garagenkomplexes wird eine zusätzliche Untersuchung in diesem Bereich vorgenommen.

2.11 Nutzungseinschränkungen

Denkmale und Bodendenkmale:
Mit Schreiben vom 06.01.2017 bescheinigt das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum (BLDAM), dass aufgrund der

beabsichtigten Planung derzeit baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden.

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Falls im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg – Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Fernwärmesatzung:
Der Geltungsbereich befindet sich im Versorgungsbereich der Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder). Nach § 5 der Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder), besteht jedoch kein Anschluss- und Benutzungszwang, da der zu entwickelnde Grundstücksbereich nicht mit einer betriebsfertigen Fernwärmeleitung erschlossen ist.

Kampfmittel:
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden ist keine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Brandenburg eingegangen.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Mit Schreiben vom 02.01.2017 und vom 12.12.2016 bescheinigen die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg sowie die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree die Übereinstimmung der Planungsziele mit den Zielen der Raumordnung und verweisen insbesondere darauf, dass die Planungsziele den Zielstellungen des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Weise entsprechen, dass sich die geplante Siedlungserweiterung an das vorhandene Siedlungsgebiet der als Oberzentrum geltenden Stadt Frankfurt (Oder) anschließt (Ziele 2.7 und 4.2 LEP B-B) und die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ohne quantitative Begrenzung in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich ist (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B). Zudem entspricht die beabsichtigte Wiedernutzbarmachung einer Brachfläche den Grundsätzen 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007, wonach die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und die Innenentwicklung mit Vorrang vor der Außenentwicklung erfolgen soll, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität genießt.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) [Stand: 26.11.2013] stellt für den Geltungsbereich des VBP als gemischte Baufläche dar (§ 5 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO). Aus gemischten Bauflächen können im Zuge der planerischen Konkretisierung Gebiete der Wohn- und Mischnutzung entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 i. V. m. § 1 Abs. 3 BauNVO).

Von dieser planungsrechtlichen Ausgangssituation ausgehend sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben. Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans können aus dem FNP entwickelt werden.

3.3 überörtliche Fachplanungen, sonstige bestehende Planungen

Entsprechend der Zielsetzung des FNP sieht auch das „Nutzungskonzept“ des Landschaftsplans (Stand: 11/1996) die Entwicklung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen vor.

Weitere Planungsvorgaben liegen für das Plangebiet nicht vor.

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines kleinteiligen Wohngebietes mit ca. 14 Wohnbaugrundstücken für die Errichtung von freistehenden, bis zu zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern auf einer Fläche von 10.318 m². An der nördlichen Spitze des Wohngebietes, soll ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb seine Betriebstätte haben.

Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Zweck, die planungsrechtliche Grundlage für die beabsichtigte Wohn- und Mischnutzung auf einem heute überwiegend ungenutzten und brachliegenden Grundstück mit Lage in einem gegenwärtig eher gewerblich genutzten Bereich der Stadt Frankfurt (Oder) zu schaffen.

Entsprechend dem Ziel, Baurecht für ca. 14 Einfamilienhäuser und somit Wohnraum für ca. 40 bis 45 Bewohner zu schaffen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans ein Beitrag entsprechend der Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen geleistet und demzufolge dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und Nutzung am Standort entsprochen.

Als Grundlage für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) erarbeitet, der die baulichen, erschließungsseitigen und städtebaulich-funktionellen Zusammenhänge darstellt. Der VEP wurde zwischen dem Vorhabenträger und Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Der VEP und der VBP unterliegen nicht der Baunutzungs- und nicht der Planzeichenverordnung.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet soll als kleinteiliges Wohn- und Mischgebiet entwickelt werden, in dem Baugrundstücke für freistehende, bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden können. Die Baugrundstücke für die Wohnnutzung werden als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im nördlichen Abschnitt des Grundstücks ist ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb vorgesehen. Der Gewerbetreibende wird die unmittelbar südlich angrenzende Parzelle für sein Wohnhaus selber nutzen. Dieser Bereich wird als Mischgebiet festgesetzt.

Das Vorhaben ordnet sich in die städtebauliche Gesamtsituation des Ortsteils Nuhnenvorstadt ein. Südlich und östlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete an. Der städtebauliche Charakter dieser Gebiete ist geprägt durch eine überwiegende Bebauung mit Einfamilien- und Doppel- sowie Reihenhäusern, im geringen Umfang mit kleinteiligen gewerblich genutzten Gebäuden durchsetzt. Die geplante Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern nimmt diese Struktur auf, sodass sich die geplante aufgelockerte Bebauung in die prägende Struktur dieses Bereichs der Nuhnenvorstadt integriert.

Der als Mischgebiet festgesetzte Teil grenzt an gewerbliche Nutzungen an

und bildet somit den Übergangsbereich zwischen den Gewerbe- und Wohnnutzungen.

Die Gebäude innerhalb des Wohngebiets entlang der Straße der Birnbaumsmühle sollen zwingend in zweigeschossiger Bauart errichtet werden, um der vorhandenen charakteristischen städtebaulichen Gestalt der bestehenden Wohnnutzung entlang der Ostseite der Straße Birnbaumsmühle zu entsprechen.

Die von der Straße Birnbaumsmühle zurückgesetzten Wohngebäude innerhalb des südwestlich gelegenen Wohngebiets, die über eine Privatstraße erschlossen werden, können in maximal zweigeschossiger Bauart errichtet werden. Somit sind hier auch Bungalows möglich.

Im westlichen Abschnitt des Plangebietes befindet sich eine Geländeaufschüttung („Bunkerhügel“). Dieser Bereich mit einer Fläche von ca. 746 m² wird als private Grünfläche festgesetzt.

5.2 Verkehrserschließung

Auf den direkten verkehrstechnischen Anschluss der Baugrundstücke an die Straße Birnbaumsmühle wird verzichtet, um die Alleebäume (Abstand untereinander rd. 10 m) und die in ganzer Länge an der Straße Birnbaumsmühle verlaufende Hecke (geschützte Heckenpflanzung) vor möglicher Zerstörung durch Grundstückszufahrten zu schützen. Aus diesem Grund wird der gesamte Bereich des Plangebietes entlang der Straße Birnbaumsmühle als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Von der Privatstraße aus, die im Bestand die westlich und nördlich benachbarten Gewerbegrundstücke erschließt und in diesem Abschnitt außerhalb des Plangebietes liegt, werden künftig die einzelnen Baugrundstücke des Plangebiets erschlossen. Die Erschließung über das Privatgrundstück ist als Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) durch Eintragung im Grundbuch gesichert. Hierzu liegt eine Identitätserklärung der Notarin Elke Engel mit Amtssitz in Frankfurt (Oder) vom 18. Juli 2013 vor. Die Ausübung des Geh- und Fahrtsrechts ist auf die Mitnutzung der bestehenden Wegefläche beschränkt, das Abstellen von Fahrzeugen ist in diesem Abschnitt nicht gestattet.

Die Planstraße erschließt im südlichen Abschnitt zehn Grundstücke mit Einfamilienhäusern. Das Verkehrsaufkommen ist dementsprechend sehr gering. Die Straßen sind mit 6 und 7 m Breite so bemessen, dass das Wenden auch größerer Fahrzeuge durch das rückwärts einbiegen in die in Ost-West-Richtung verlaufende Planstraße problemlos möglich ist. Diese können anschließend wieder vorwärts aus dem Gebiet herausfahren. Die Planung ist sowohl mit der Feuerwehr, als auch mit dem Müllentsorger FDH abgestimmt worden.

Darüber hinaus wird die Planstraße später als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut, sodass bei Schrittgeschwindigkeit die gegenseitige Gefährdung stark minimiert ist. Die Baugrenzen sind 3 m von der Straße zurückgesetzt. Eingeschränkte Sichtfelder sind daher nicht zu befürchten.

Der Abschnitt der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Privatstraße innerhalb des Plangebietes wird beibehalten und soll künftig die Erschließung einzelner Baugrundstücke sichern. Der Vorhabenträger wird die Straße herstellen und die hierzu notwendigen privatrechtlichen Regelungen mit den betroffenen Eigentümern treffen.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung der Flächen des Plangebiets durch Leitungen zum Zweck der Ver- bzw. Entsorgung mit Frisch- und Schmutzwasser, Energie, Gas und Telekommunikation erfolgt nach Zuleitung der Medien von der Straße Birnbaumsmühle auf den Flächen des Plangebiets selbst.

Die vier nördlichen Baugrundstücke zwischen der Straße Birnbaumsmühle und der Privatstraße außerhalb des Geltungsbereiches werden durch Medienzuführungen aus dem öffentlichen Straßenraum erschlossen. Dabei werden jeweils zwei Grundstücke durch Verortung der Anschlusspunkte im Bereich der künftigen Grundstücksgrenzen angeschlossen.

Die Erschließung der Baugrundstücke entlang der Straße Birnbaumsmühle im südlichen Bereich sowie der im hinteren Grundstücksteil erfolgt über Zuführung der Medien innerhalb des festgesetzten Privatweges im südöstlichen Bereich des Plangebiets. Im hinteren Grundstücksteil dient die festgesetzte Privatstraße der weiteren medialen Erschließung. Gleichsam werden die nördlich und südlich des Privatweges angrenzenden Baugrundstücke durch diese erschlossen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan – VEP (Anlage 4) werden die Trassenverläufe der Schmutz-, Regen- und Trinkwasserleitungen dargestellt, da diese aufgrund der großen Querschnitte besondere Anforderungen haben. Die darüber hinaus erforderlichen Medien werden gemeinsam mit diesen Leitungen in den gezeigten Trassen verlegt. Die entsprechenden Leitungen sind in der Straße Birnbaumsmühle vorhanden. Die Planung hierzu erfolgt im Genehmigungsverfahren.

Bei der Ausführungsplanung wird darauf geachtet, dass der Mindestabstand von 2,5 m zu den in der Straße Birnbaumsmühle vorhandenen Alleebäumen eigehalten wird.

Niederschlagswasserverbringung:
Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Geltungsbereich wurde durch den Vorhabenträger veranlasst (Geotechnischer Bericht vom 17.03.2017, Baugrundbüro Wenzel). In dem Bericht wird bescheinigt, dass im Plangebiet eine „ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser [...] über Mulden, Rigolen oder Sickerschächte möglich [ist]."

Aufgrund der gutachterlich bestätigten Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird eine wasserrechtliche Festsetzung für die Baugrundstücke, die eine Regenwasserverbringung auf dem eigenen Grundstück vorsieht, Bestandteil dieser Planung (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG).

Das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird mithilfe von Mulden, Rigolen bzw. Sickerschächten innerhalb der Verkehrsflächen versickert.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Entlang der Straße Birnbaumsmühle ist die Entwicklung eines Gehölzstreifens vorgesehen. Dieses Strukturelement ist einerseits aus artenschutzrechtlichen Gründen vorteilhaft, andererseits dient es auch als Sichtschutz für die neuen Grundstücke.

Darüber hinaus wird eine Mindestbepflanzung auf den Grundstücken festgesetzt.

5.5 Sonstiges

Brandschutz:
Die Breite der privaten Verkehrsfläche (Planstraße) im Geltungsbereich beträgt in Nord-Süd-Orientierung sechs Meter und im Abschnitt der West-Ost-Orientierung sieben Meter und ist somit als Bewegungs- sowie Abstellfläche für feuerwehr- und rettungstechnische Maßnahmen geeignet. Die zur Planstraße leitende Privatstraße außerhalb des Geltungsbereichs weist in etwa die gleichen eben genannten Fahrbahnbreiten auf.

6 Planinhalt (Planungsrechtliche Festsetzungen)

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

Um die geplanten Wohngebäude und das geplante Gewerbegebäude errichten zu können, wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) für den Bereich der künftigen Wohngrundstücke und als Mischgebiet (MI) für den nördlichen Teilbereich des Geltungsbereichs festgesetzt, in dem auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Das Mischgebiet stellt den Übergang zwischen den nördlich und nordwestlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen dar. Durch diese Zonierung werden Nutzungskonflikte minimiert.

Textliche Festsetzung 1.1:
Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).

Textliche Festsetzung 1.2:
Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Begründung:
Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich in dem Planungsziel, die nördliche Fläche als Mischgebiet mit Gewerbe- und Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft zu einem allgemeinen Wohngebiet zu entwickeln. Die genannten ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen sind in ihrem Betrieb im Allgemeinen mit einem Maß an Emissionen Verkehr verbunden, die dem Planungsziel der Wohnentwicklung entgegenstehen. Darüber hinaus sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sehr raumgreifende Nutzungen, die nicht in die angestrebte kleinteilige Grundstücksstruktur passen. Vergnügungsstätten widersprechen einer hohen Wohnqualität und ziehen viel Verkehr an, der über die neue private Erschließungsstraße nicht abzuwickeln ist.

Textliche Festsetzung 1.3:
In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Begründung:
Der generelle Ausschluss von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen fußt zum einen auf der allgemeinen gesetzlichen Regelung, dass

diese Betriebe und Anlagen in allgemeinen Wohngebieten nach BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, da diese Nutzungen nicht vorrangig dem Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets entsprechen. Des Weiteren soll mit dem generellen Ausschluss der Betriebe und Anlagen das Planungsziel der kleinteiligen Wohnbauentwicklung gestärkt werden, das sich auch aus der Nachfrage und dem Bedarf an entsprechenden Wohnraum im Nahbereich und der Stadt Frankfurt (Oder) ableitet.

Textliche Festsetzung 1.4:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten unzulässig. Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:

- *Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300 m² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))*
- *Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die zentren- und 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)“.

„Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“
zur Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente

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)

Begründung:
Ein Überangebot an Einzelhandelsverkaufsflächen und eine gleichzeitig schrumpfende und stagnierende Kaufkraft haben zu einer Vorschädigung der Innenstadt geführt, weshalb eine Steuerung des Einzelhandels notwendig ist. Mit der Erarbeitung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch die *BBE Handelsberatung GmbH* für die Stadt Frankfurt (Oder) wurden die Erfordernisse für eine zielgerichtete Einzelhandelsentwicklung der Stadt Frankfurt (Oder) benannt. 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. Das Konzept mit Stand September 2013 wurde in der 37. Stadtverordnetenversammlung am 7.November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.

Die Einzelhandels- und Standortstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) gliedert sich in das A-Zentrum (Innenstadt Frankfurt (Oder)) und die C-Zentren (Grundversorgungszentrum Hedwigs Einkaufspark, Grundversorgungszentrum Südring-Center, Grundversorgungszentrum Hansaplatz). Des Weiteren nehmen ergänzende Versorgungsfunktionen zum

einen die Nahversorgungslagen (Dr.-Salvador-Allende-Höhe, Berliner Straße, Bergstraße, Cottbuser Straße, Weinbergweg, Nahversorgungslage im Technologiepark, Nahversorgungslage August-Bebel-Straße, Nahversorgungslage Rathenaustraße) sowie das Sondergebiet Nahversorgung West ein. Zudem existieren die vorhandenen Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels an den Standorten SMC/ Spitzkrugring, Am Messering/Nuhnenstraße und Josef-Gesing-Straße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VBP-41-002 ist nicht Bestandteil einer der benannten Zentren, Ergänzungsstandorte bzw. Nahversorgungslagen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, außerhalb der vier zentralen Versorgungsbereiche, ist 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.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan werden Regelungen zu Änderungen (und Erweiterungen) oder Nutzungsänderungen getroffen, nicht jedoch zur ursprünglichen Anlage selbst. Hier sind die erteilten Baugenehmigungen Grundlage für die Beurteilung. Der baurechtlich genehmigte Bestand der vorhandenen Objekte/Nutzungen wird erhalten.

Die Ausschlussfestsetzung umfasst nur Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Einzelhandelsbetriebe mit (allein) nicht zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten zulässig sind. Diese „Feindifferenzierung“ ist bewusst gewählt, um den Eigentümer nur insoweit zu beschränken, wie es mit Blick auf die zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche erforderlich ist. Es ist in der Rechtsprechung und Literatur anerkannt, dass eine solche „Feindifferenzierung“ im Hinblick auf die Art der Sortimente zulässig ist.[1]

Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 m² mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)). Die Regelung beruht auf der im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt erarbeiteten Feststellung der Größe und Ausprägung des Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder).

Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, ab einer Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bis zu dieser Größenordnung sind Nachbarschaftsläden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz

[1] etwa OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004 – 7 A D 142/02.ME -, Rdnr. 80 ff. (zitiert nach juris); BVerwG, Beschl. v. 4.Oktober 2001 - 4 BM 45/01 -, Rdnr. 22 (zitiert nach juris);BVerwG, Urt. v. 29.Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris)

zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Der Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und bietet einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen an. Ergänzend werden Dienstleistungen (z.B. Kundendienste) angeboten.

Die Abgrenzung des „Nachbarschaftsladens Frankfurt (Oder)“ zu anderen Einzelhandelseinrichtungen erfolgt nicht nur anhand der Größenordnung bzw. der Verkaufsfläche. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat sich vielmehr mit der konkreten Situation in der Stadt Frankfurt (Oder) auseinander gesetzt und ermittelt, dass es sich bei dem „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ um einen real existierenden Betriebstyp in Frankfurt (Oder) handelt. Nur aus diesem Grunde war diese gesonderte Feindifferenzierung i.S.d. §1 Abs.9 Baunutzungsverordnung möglich. Die *BBE Handelsberatung GmbH* hat dazu folgendes ausgeführt: „Diese Abgrenzung orientiert sich an der ortsspezifischen Einzelhandelssituation von Frankfurt (Oder). Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m² sind als tatsächlich überwiegende existierende Betriebe, als typische Art von „Nachbarschaftsläden Frankfurt (Oder)“ zu charakterisieren. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp befindet sich gesamtstädtisch i.d.R. in unmittelbarer Zuordnung zum Wohnumfeld und ist eingebunden in das urbane Leben. In dieser Funktion bieten sie ein breites Angebotsprofil mit einem Mix vorrangig von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen und ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst). Sie sind häufig unmittelbar in Wohngebäuden integriert, ihre Einbindung in das unmittelbare Wohnumfeld zielt auf eine verbrauchernahe Versorgung. Dieser Betriebs- bzw. Anlagentyp unterstütz die Identifikation der Einwohner mit ihrem Wohnumfeld, besitzt aber keine strukturprägende Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Frankfurt (Oder). Vom Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) gehen keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche aus. Im Rahmen dieses Bebauungsplans ist es also möglich, diesen „Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder)“ einer gesonderten Ausnahmeregelung zu unterziehen.

Hinsichtlich der Ermittlung der relevanten Verkaufsfläche wird Bezug auf die geltende Rechtsprechung sowie auf den Einzelhandelserlass[2] genommen.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten, insbesondere keine größere Verkaufs- und Ausstellungsfläche als 300 m² aufweisen. Auf Grundlage dieser Regelung können z. B. Betriebsverkäufe zugelassen werden. Konkretisierend wird festgestellt, dass hier die mögliche umzusetzende Fläche aus Verkaufsfläche sowie aus Ausstellungsfläche besteht und maximal 300m² aufweisen soll. Es ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass solche Ausnahmeregelungen zulässig sind[3]. In beiden genannten Entscheidungen

[2] Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 17. Juni 2014
[3] BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 17 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 – 4 C

waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

Ausgehend von unterschiedlichen Zweckbestimmungen und Ziele werden den Wohngebieten und dem Mischgebiet unterschiedliche Maße der baulichen Nutzung zugeordnet.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird das Maß mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer zwingenden Zahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden. Dies ermöglicht die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern auf den Baugrundstücken. Die zwingende Zweigeschossigkeit soll gewährleisten, dass entlang der Straße Birnbaumsmühle die von der Ostseite der Straße bestimmte städtebauliche Struktur auf der Westseite weitergeführt wird.

Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 wird ebenfalls eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hier wird auf die zwingende Zweigeschossigkeit verzichtet, da diese Baugrundstücke sich städtebaulich nicht auf die Umgebung auswirken. Somit sind hier sowohl zwei- als auch eingeschossige Gebäude zulässig.

Die GRZ für das Mischgebiet MI wird mit 0,6 festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 kann die zulässige Grundfläche für Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8. Hierdurch ist eine für gewerbliche Betriebe erforderliche höhere Ausnutzung möglich. Die Gebäude im Mischgebiet dürfen maximal mit zwei Geschossen errichtet werden. Dies entspricht der städtebaulichen Struktur im näheren Umfeld.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO)

Bauweise:
In den Wohngebieten sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Diese Bauweise entspricht der dominierenden Bauweise der Wohnnutzungen im Nahbereich und der Umgebung entlang der Straße Birnbaumsmühle sowie der Schubertstraße.

Die Bauweise im Mischgebiet wird als offene Bauweise festgesetzt, um gebietsuntypische Grenzbebauungen zu verhindern.

Überbaubare Grundstücksfläche:
Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Geltungsbereich Baugrenzen und Baulinien gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Die Baulinie im nordöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs begründet sich aus dem Planungsziel, den städtebaulichen Charakter der

---

16/88 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris)

bestehenden Bebauung östlich der Straße Birnbaumsmühle aufzunehmen, um somit im Zuge der Bauentwicklung im Plangebiet eine zusammenhängende Stadtbildwirkung entlang der Straße zu erreichen, die zudem auch durch die bestehende Allee geprägt ist.

Im südöstlichen Teilbereich des Geltungsbereichs (WA 1 teilweise und WA 2) ist die Festsetzung einer Baulinie zum Zweck der Steuerung der Stadtbildgestaltung nicht notwendig, da aufgrund der begrenzten räumlichen Ausdehnung der künftigen Baufenster nach Westen auf den Grundstücksflächen die Bauflucht eingehalten wird.

Entlang der Straße Birnbaumsmühle sind die Baulinie und die Baugrenze mindestens 4 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt. Dieser Versatz entspricht in etwa der Flucht der Bebauung östlich der Straße Birnbaumsmühle. Die festgesetzte Bauflucht dient gleichermaßen als Abstand zum Schutz der angrenzenden Alleebäume im öffentlichen Straßenbereich.

In den restlichen Teilen des Plangebiets im hinteren Grundstücksbereich weist die Baugrenze in Bezug zu den umgebenden Grundstücksgrenzen bzw. zur geplanten Privatstraße und zur privaten Grünfläche einen Versatz von drei Meter auf und entspricht somit den bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der notwendigen Abstandsfläche von maximal zweigeschossigen Gebäuden zur benachbarten Grundstücksgrenze.

Textliche Festsetzung 2.1:
Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße Birnbaumsmühle sind Anlagen i.S.d. §§ 12, 14 BauNVO über Geländeoberkante nicht zulässig.

Begründung:
Die Festsetzung zielt darauf ab, entlang der Straße Birnbaumsmühle ein harmonisches Stadtbild und eine zusammenhängende städtebauliche Struktur zu erreichen (siehe oben; Ausführungen zu „Überbaubare Grundstücksflächen“). Nebenanlagen beispielsweise in Form von Gartenhäusern, Schuppen oder auch Garagen würden sich störend auf das Ortsbild auswirken.

Textliche Festsetzung 2.2:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 1,00 m die festgesetzte Baulinie bzw. die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 20% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Textliche Festsetzung 2.2:

Untergeordnete Gebäudeteile wie Loggien, Veranden, Hauseingänge, Freitreppen, Wintergärten und architektonische Gliederungselemente können bis zu einer Tiefe von 0,50 m die festgesetzte Baulinie bzw. die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteils 30% der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

Begründung:
Die Festsetzungen gewährleisten trotz Festsetzungen von Baulinie und Baulinien einen Grad an architektonischer Gestaltungsfreiheit.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches wird die Fläche der bestehenden, im Vergleich zur Fläche des restlichen Plangebiets, leicht erhöhten Geländeformation („Bunkerhügel“) als private Grünfläche festgesetzt. Somit wird dieser Bereich vor Überbauung geschützt, um mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren.

6.2.2 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 5.1:
Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen und ähnlichen in den Baugebieten MI, WA 1 und WA 2 innerhalb einer Tiefe bis 16 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von 40 dB aufweisen.

Textliche Festsetzung 5.2:
Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Büroräumen und ähnlichen in den Baugebieten MI, WA 1 und WA 2 innerhalb einer Tiefe bis 16 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von 35 dB aufweisen.

Textliche Festsetzung 5.3:
Zum Schutz vor Lärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, von Unterrichtsräumen und ähnlichen im Baugebiet WA 3 innerhalb einer Tiefe bis 16 m bis 45 m von der östlichen Grenze des Geltungsbereichs an der zur Straße Birnbaumsmühle zugewandten Seite mindestens resultierende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ von 35 dB aufweisen.

Begründung:
Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Straße Birnbaumsmühle, die als Landesstraße 382 gemäß gutachterlicher Immissionsprognose im angrenzenden Straßenabschnitt aufgrund steigender Verkehrsbelastung ab dem Jahr 2025 einen Wert der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke für den Kfz-Verkehr (DTV-Wert) von ca. 6.500 Kfz / 24 h aufweisen wird, wovon ca. 800 Kfz / 24 h auf den Schwerverkehr entfallen. Aus diesem Grund werden für verschiedene Bereiche im Plangebiet folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt (Immissionsprognose vom 31.05.2017; CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH).

Weitergehende Schutzregelungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen bzw. schalltechnische Anforderungen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da in den restlichen Bereichen bereits Fenster mit Isolierverglasung aufgrund anderer bautechnischer und bauenergetischer Vorgaben (z.B. aktueller Energieeinsparverordnung - EnEV) ein ent-

sprechendes Schalldämmmaß zum Schutz vor den prognostizierten Verkehrslärmimmissionen aufweisen.

Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen in den nördlich und nordwestlich angrenzenden gemischten Bauflächen handelt es sich überwiegend um kleinere Dienstleistungs- Handels- und Handwerksbetriebe sowie um eine Kfz-Werkstatt. Lärmintensive Arbeiten im Außenbereich finden nicht statt, ebenso ist eine Nutzung im Nachtzeitraum nicht vorhanden. Für diese Flächen wurden in der o.g. Immissionsprognose zulässige flächenbezogenen Schallleistungspegel von 57-60 dB(A) tags und 43-45 dB(A) nachts ermittelt. Eine Einschränkung der vorhandenen Nutzungen kann somit ausgeschlossen werden und auch eine zukünftige Entwicklung dieser Flächen ist im Rahmen einer Mischgebietstypischen Nutzung möglich.

Für die gewerblichen Flächen südlich der Straße An den Seefichten existiert der rechtskräftige Bebauungsplan BP-06-014 „An der Birnbaumsmühle“. Auf den betreffenden Flächen sind nur Betriebe und Nutzungen zulässig, deren Schallemissionen der betrieblichen Anlagen und des anlagenbezogenen Verkehrs so begrenzt sind, dass der Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Dies ist nur möglich bei flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und entspricht somit dem berechnetem Emissionskontingent für diese Flächen. Durch die zulässigen gewerblichen Nutzungen treten keine unzulässigen Schallimmissionen an den geplanten Gebäuden auf. Ebenso werden weitere Einschränkung der Schallemissionen dieser Flächen durch den VBP nicht begründet.

Gemäß der Immissionsprognose sind schalltechnische Anforderungen für eine bauliche Entwicklung der Wohnnutzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht zu erbringen. Gleichsam sind die umgebenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb im Rahmen der Planung einer heranrückenden Wohnbebauung nicht betroffen. Eine Einschränkung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen kann ausgeschlossen werden und auch eine künftige Entwicklung dieser Flächen ist im Rahmen einer mischgebietstypischen Nutzung möglich.

6.3 Verkehrsflächen

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

Im südlichen Bereich ist innerhalb des Geltungsbereichs des VBP eine Teilfläche des Plangebiets als private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese dient neben der medientechnischen Erschließung der dort angrenzenden Grundstücksflächen insbesondere der verkehrstechnischen Erschließung und nimmt somit auch den Kfz-Verkehr für öffentliche Ver- und Entsorgungszwecke sowie für Rettungsfahrzeuge auf.

Die private Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des VBP wird aus nördlicher Richtung über eine im Bestand vorhandene Privatstraße erschlossen, die wiederum aus Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Birnbaumsmühle erschlossen ist. Die in der Planzeichnung des VEP dargestellte Erschließung über die Privatstraße außerhalb des Geltungsbereichs ist durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert (siehe 2.7).

Im südlichen Abschnitt des Geltungsbereiches befindet sich ein privater

Fußweg, der es ermöglicht, dass die zukünftigen Bewohner einen kurzen Weg zu der Straßenbahnhaltestelle am Westkreuz haben. Darüber hinaus erfolgt die medientechnische Erschließung der nicht unmittelbar an der Straße liegenden Baugrundstücke über diese Fläche.

6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

6.4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, werden nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde drei der auf dem südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs stehenden Bäume langfristig in ihrem Bestand gesichert. Die drei Bäume stellen eine Baumgruppe dar, die sich gegenseitig vor auftretenden Windlasten schützen.

6.5 Festsetzungen der Eingriffsregelung

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

Textliche Festsetzung 3.1:
Auf den Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschlossene artenreiche Gehölzfläche aus Laubgehölzen mit einer Mindestwuchshöhe von 2 m anzulegen. Je 3 m² zu bepflanzender Fläche ist 1 Strauch zu pflanzen.

Begründung:
Der Gehölzstreifen ist aus städtebaulichen Gründen für die Einordnung in das Stadt- und Landschaftsbild und aus Gründen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz notwendig.

Aufgrund von vermuteten Vorkommen von Eidechsen sind zur Erhaltung von Lebensraum die Gehölzpflanzungen als Strukturelement notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermeiden zu können.

An der Straße Birnbaumsmühle wurde ein Baugebiet weiter nördlich ebenfalls mit einer straßenbegleitenden Gehölzpflanzung in das Stadtbild eingeordnet.

Textliche Festsetzung 3.2:
Der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, im Bereich des Mischgebietes wird dieser Anteil auf 10 % der Grundstücksfläche festgesetzt.

Begründung:
Zur Aufwertung des Landschaftsbildes, des Standortklimas und zur Schaffung von Lebensraum für gebietstypische Arten- und Lebensgemeinschaften wird der Anteil an Gehölz- und Staudenflächen (einschließlich Obst- und Gemüseanbauflächen) festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass lediglich Rasenflächen auf den Grundstücken angelegt werden, was dem vorhandenen und typischen Ortsbild z. B. auf der östlichen Straßenseite und den Notwendigkeiten zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz aufgrund von Vorkommen von Eidechsen

erheblich entgegenstehen würde. Dafür können alle Pflanzungen auf dem Grundstück eingerechnet werden (einschl. Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen). Bei klein- und mittelkronigen Bäumen, die auf dem Grundstück gepflanzt werden, kann eine überschirmte Fläche von bis zu 15 m² angerechnet werden, bei großkronigen Bäumen kann eine überschirmte Fläche von 30 m² angerechnet werden.

Beispiel: Für ein 500 m² großes Grundstück im WA mit einer GRZ von 0,4 (ohne Einschränkung) ist die Überbauung bzw. Befestigung von bis zu 300 m² zulässig (200 m² entsprechend GRZ 0,4 und max. 50% Überschreitung dieser Fläche = 100 m² durch Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen etc. entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO).

Der Anteil zu begrünender Flächen liegt somit bei 200 m². Davon sind gem. der Festsetzung 20 % des Grundstückes (= 100 m²) mit Gehölz- und Staudenpflanzungen zu begrünen, es verbleiben weitere 100 m² für sonstige Grünflächen.

Textliche Festsetzung 3.3:
Auf den Flächen der Baugebiete sind Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Begründung:
Um dem Nachhaltigkeitsgebot bei der Siedlungsentwicklung Folge zu leisten wird mit der Festsetzung des Aufbaus der Verkehrsflächen mittels wasser- und luftdurchlässiger Materialien zu einem verminderten Oberflächenabfluss sowie zu einer Grundwasseranreicherung beigetragen und die Zerstörung des Lebensraums für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden minimiert. Beispielsweise können Porenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Kies- und Splittdecken oder auch Rindenmulch verwendet werden.

Textliche Festsetzung 3.4:
Die Einfriedungen der Grundstücke sind für Kleintiere sockellos und durchlässig zu gestalten.

Begründung:
Mit dieser Festsetzung werden die natürlichen Wege der Kleintiere berücksichtigt und ein Beitrag zum Artenschutz geleistet.

6.5.2 Schutzgutbetrachtung und besonderer Artenschutz

Für den Biotop- und Artenschutz verändert sich der gegenwärtig ruderalen Gebietscharakter. Es werden typische Wohngebietsflächen mit einem Gartenanteil entwickelt, wie er im Umfeld bereits vorhanden ist. Damit ändert sich das Lebensraumangebot für ruderal geprägte Arten- und Lebensgemeinschaften zu allgemein urban geprägte Arten und Lebensgemeinschaften der mit Grünflächen durchsetzten Wohngebiete. Damit werden im Umfeld vorhandene Lebensraumstrukturen sinnvoll ergänzt. Die ruderalen Lebensgemeinschaften mit einer geringeren Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt werden dadurch vollflächig ersetzt.

Durch vertragliche Regelungen werden die Notwendigkeiten zum besonderen Artenschutz zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vollständig umgesetzt. Durch das zum Thema besondere Artenschutz beschriebene Vorgehen (siehe 2.9) können derartige Verbotstatbestände vollständig vermieden werden. Bei Vergrämung der Tiere am Standort besteht kein Bedarf für eine Ausnahme oder Befreiung von diesen Regelungen. Die notwendigen Angaben in den Bauantragsunterlagen sind dazu zwingend beizubringen.

Durch die Entwicklung von Baugebieten auf ehemals baulich genutzten Flächen, die zwischenzeitlich frei gemacht wurden, werden lediglich Böden mit geringer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt in Anspruch genommen. Die Maßnahme entspricht den Zielen der Innenentwicklung zur Vermeidung der Inanspruchnahme naturschutzfachlich hochwertiger Flächen.

Durch die Beibehaltung der vollständigen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereiches werden insbesondere für die Grundwasserneubildung keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem Bestand erwartet.

Kleinklimatische Änderungen für das nähere Umfeld sind aus der geplanten Bebauung am Standort nicht abzuleiten.

Typisch im Ortsbild für die angrenzenden Gärten ist ein Mindestanteil an Gehölzen, der per zeichnerischer und textlicher Festsetzung gesichert werden soll. Dies dient ebenso artenschutzrechtlichen Belangen.

Auch das Motiv der Einordnung der Bebauung in das Ortsbild durch eine Bepflanzung zwischen den geplanten Gebäuden und der Baugebietsgrenze in Richtung Straßenraum wird aufgenommen.

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Wasserrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Textliche Festsetzung 6.1:
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Im Ausnahmefall, sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden.

Begründung:
Die Einbringung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf durch Versickerung auf den Baugrundstücken begründet sich primär aus dem Ziel der ökologischen Nachhaltigkeit. Darüber hinaus kann eine Ableitung des Niederschlagswassers in die öffentlichen Anlagen in der Straße Birnbaumsmühle (Regenwasserkanäle im Bereich südöstlich des Plangebiets; DN 200 bis 300; Stz) aufgrund der Überlastung nur im Ausnahmefall (Versickerung ist nachweislich nicht möglich oder aus anderen Gründen nicht erlaubnisfähig) mit den erforderlichen Rückhaltemaßnahmen erfolgen, sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen.

Die Mächtigkeit des Sickerraums (Unterkante der Versickerungsanlagen bis zum Grundwasser) muss gemäß DWA-A 138 mindestens 1,0 Meter betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten. Nach den Ergebnissen einer Baugrundüberprüfung zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebiets ist eine ordnungsgemäße Versickerung unter Erbringung entsprechender Maßnahmen möglich (siehe Ziffer 5.3).

6.7 Hinweise

Hinweis 1:
Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) - BaumSchVOFF vom 12.11.2009 (bekanntgemacht im Amtsblatt

für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009).

Hinweis 2:
Aufgrund der Belange des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist eine bauvorbereitendende und baubegleitende ökologische Bauüberwachung zu gewährleisten. Da die Möglichkeit besteht, dass sich im Plangebiet auch Winterquartiere streng geschützter Arten befinden (Eidechsen), können Baustellen ohne Nachweis, dass keine artenschutzrechtlichen Belange berührt werden, nicht im Zeitraum ab Oktober bis Anfang Mai begonnen werden.

Hinweis 3:
Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Plangebiet bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) - vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

7 Beteiligungen

7.1 Frühzeitige Beteiligung

Obwohl der VBP im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung am 20. Dezember 2016 durchgeführt. Der Termin der Bürgerversammlung wurde im Amtsblatt vom 7. Dezember 2016 bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 2. Dezember 2016 wurden die Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. Daraufhin sind 26 Stellungnahmen eingegangen.

Sämtliche Stellungnahmen wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

7.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans lag in der Zeit vom 02.11.2017 bis 01.12.2017 im Stadthaus, Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder) aus. Die Auslage wurde im Amtsblatt Nr.8 vom 25.10.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolg:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		Keine Stellungnahmen eingegangen.				

7.3 Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2017 die Unterlagen zur Stellungnahme innerhalb eines Monats zugesandt.

Lfd. - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolg:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	Landesbetrieb Straßen-wesen Müllroser Chaussee 51 15236 Frankfurt (Oder) 5.12.2017	Keine Einwände				
2	Ministerium für Infrastruk-tur und Landesplanung Gemeinsame Landespla-nungsabteilung Henning-von-Tresckow-Straße 2-8 14467 Potsdam 8.11.2017	Planentwurf ist mit Zielen der Raumordnung vereinbar.	X			
3	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Inselstraße 26 03046 Cottbus 13.11.2017	Keine Einwände				
4	Landesamt für Umwelt Abt. Technischer Um-weltschutz 2 Von-Schön-Straße 7 03050 Cottbus 1.12.2017	Es bestehen keine Bedenken.				
5	Landesamt für Umwelt Abteilung Wasserwirt-schaft 1 und 2 Von-Schön-Straße 7 03050 Cottbus 1.12.2017	Keine Einwände				
6	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungs-dienst Am Baruther Tor 20 15806 Zossen 28.11.2017	Keine Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolg:
7	FWA GmbH Buschmühlenweg 171 15230 Frankfurt (Oder) 13.11.2017	Keine Einwände. Die Ver- und Entsorgung wird bestätigt.				
8	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH Karl-Marx-Straße 195 15230 Frankfurt (Oder) 14.11.2017	Keine Einwände				
9	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Ost Dredner Straße 78A/B 01445 Radebeul 12.12.2017	Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.	X		Der Vorhabenträger steht im Kontakt mit der Telekom, um die Planungen vorzubereiten.	
10	Wasser- und Landschaftspflegeverband Untere Spree Waldweg 9 15518 Steinhövel 1.11.2017	Keine Einwände				
11	Handelsverband Berlin-Brandenburg – HBB Poststraße 86 15234 Frankfurt (Oder) 25.10.2017	Keine Einwände				
12	Handwerkskammer Frankfurt (Oder) Abt. Gewerbeförderung Bahnhofstraße 12 15230 Frankfurt (Oder) 1.12.2017	Keine Einwände				
13	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam 28.11.2017	Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden allgemeingültige grünordnerische Festsetzungen und zur Versickerung des Regenwassers (Eingrünungen, wasser- und luftdurchlässige Bauweise, sockellose Einfriedungen, Versickerung von Oberflächenwasser, insektenfreundliche Leuchten, Mindestbegrünung von Grundstücken) sowie ein Umweltbericht gefordert.	X		In den textlichen Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4 sowie 5.1 sind umfangreiche grünordnerische Festsetzungen und Festsetzungen zur Versickerung aufgenommen worden. Diese betreffen die Mindestbegrünung der Grundstücke, eine sockellose Einfriedungen und die Ausbildung einer Baum- und Heckenstruktur entlang der Straße Birnbaumsmühle. Darüber hinaus werden der wasser- und luftdurchlässige Aufbau der Stellplätze und Zufahrten sowie die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt. Der Einsatz von insektenfreundlichen Leuchten wird bei der weiteren Planung berücksich-	

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen Name Adresse Datum	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend: Öffentliche Belange	Private Belange	Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolg:
		Der Vergrämung von Zauneidechsen wird nicht zugestimmt. Dies sei gem. § 44 BNatSchG verboten. Zudem wird der vertraglichen Umsetzung des Artenschutzes nicht gefolgt. Es wird gefordert, die Tiere abzufangen und umzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ruderalen Lebensräume nicht durch die Grünflächen auf den späteren Grundstücken ersetzt werden. Es sei somit ein entsprechender Ausgleich zu ergänzen.			tigt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB ist im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen. Die Vergrämung ist die schonendste Methode, Zauneidechsen aus baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen über die Bauzeit zu verdrängen. Bei Verwendung dieser Methode müssen die Tiere nicht gefangen werden, sondern wandern aufgrund gezielter Störungen, die durch einen Artspezialisten zu kontrollieren sind, selbstständig in die Nachbarflächen ab. Bei den Bauflächen handelt es sich meist um kleinere Grundstücke zwischen 500-1000 m², sodass nur mit einer sehr geringen Anzahl an betroffenen Tieren überhaupt zu rechnen ist. Die Bedingungen, unter denen eine Vergrämung ohne ein Artenschutz-Fachgutachten erfolgen kann, wird konkret dargestellt, auch ein entsprechender zeitlicher Rahmen. Die unkontrollierte Rückwanderung der vergrämten Tiere wird durch einen entsprechenden Schutzzaun, der in den Hinweisen für die vertraglichen Regelungen genau beschrieben ist, wirkungsvoll verhindert. Weiterhin ist beschrieben, dass die Freigabe der Fläche durch einen Artspezialisten zu erfolgen hat. Für dieses Vorgehen, das einer Umsetzung entspricht, kann gemäß „Weisung Zauneidechsen vom 10.7.2014“ des MLUL Brandenburg auf eine Ausnahmegenehmigung durch die untere Naturschutzbehörde verzichtet werden, da die Tiere nicht berührt werden müssen und nach Fertigstellung der Bauarbeiten in die Flächen zurückwandern können. Mit der vorgeschlagenen Maßnahme müsste das gesamte Baufeld eingezäunt, von Eidechsen freigemacht und über eine nicht näher bestimmte lange Zeit bis zur vollständigen Bebauung unterhalten werden. Weiterhin müsste ein entsprechender Ersatzlebensraum beschafft werden. Aufgrund des unbekannten zeitlichen Rahmens der Bebauung der Flächen auf einer innerstädtischen, ehemals bebauten Fläche, führt dies über lange Zeit zu einem erheblichen potentiellen Lebensraumentzug, dem hier nicht gefolgt werden soll. Auch die Bereitstellung des Ersatzlebensraums einschließlich einer Umsiedlung der Tiere kann damit vermieden werden. Die Eingriffsregelung ist aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB an diesem Standort nicht anzuwenden ist. Hiernach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.	
14	Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 61 15366Hoppegarten	Keine Einwände	X			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/Abwägungsvorschlag	Änderung erfolg:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
	01.12.2017					
	Brandenburgisches Landesamt für Denkmal-pflege und Archäologi-sches Landesmuseum Denkmal- Bodendenk-malpflege Wünsdorfer Platz 4-5 15806Zossen OT Wüns-dorf 15.11.2017	Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt.				

8 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Verwirklichung der Planung liegt ausschließlich beim Vorhabenträger. Um dies zu gewährleisten wird die Stadt Frankfurt (Oder) gemäß § 12 Absatz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss des VBP einen Durchführungsvertrag abschließen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Planungs- und Erschließungskosten.

9 Flächenbilanz und Kosten

Die folgende Tabelle entspricht der Flächenaufteilung der Grundstücksfläche im Geltungsbereich gemäß VBP:

Nutzungsart	**Grundstücksfläche [m²]**
Baugebiet MI	1.800
Baugebiet WA 1	2.063
Baugebiet WA 2	1.048
Baugebiet WA 3	3.984
Verkehrsfläche (Privatstraße und Privatweg)	677
Grünfläche	746
Plangebiet gesamt	**10.318**

Die Übernahme der Kosten wird im Durchführungsvertrag geregelt. Der Stadt Frankfurt (Oder) entstehen keine Kosten.

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017, BGBl. I S. 1298)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, BGBl. I S. 1057)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017, BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22. Dezember 2008, BGBl. I S. 2986, zuletzt geändert durch Artikel 5 Satz 2 des Gesetzes vom 23. Mai 2017, BGBl. I S. 1245)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010, BGBl. I S. 94, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017, BGBl. I S. 1298)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, BGBl. I S. 1274, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017, BGBl. I S. 1298)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017, BGBl. I S. 1298)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG, i.d.F. vom 21. Januar 2013, GVBl.I/13, [Nr. 3], zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016, GVBl.I/16, [Nr. 5])

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18. Dezember 2007, GVBl.I/07, [Nr. 19], zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014, GVBl.I/14, [Nr. 32], S.286)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO vom 19. Mai 2016, GVBl.I/16, [Nr. 14])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009, GVBl.I/09, [Nr. 15], S.358, zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Juli 2014, GVBl.I/14, [Nr. 27])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG vom 24. Mai 2004, GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

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

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 i.d.F. 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.

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.11.2009 (BaumSch-VOFF- Bekanntmachung im Amtsblatt Stadt Frankfurt (Oder), Jahrgang 20, Nr. 10 vom 02.12.2009)

11 Quellenverzeichnis

Immissionsprognose zum VBP-41-002 „Birnbaumsmühle 65“ in Frankfurt (Oder) – CS-Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Köpenicker Straße 145, 10997 Berlin, 31. Mai 2017

Baugrundüberprüfung zu Einschätzung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser. Wohngebiet „Birnbaumsmühle“ in Frankfurt (Oder) – Baugrundbüro Wenzel, Lennéstraße 14, 15234 Frankfurt (Oder), 17.03.2017

Beprobung Baugrundstück „Birnbaumsmühle 65“ – Umwelt- und Altlastenberatung, Schmetterlingsweg 3 15234 Frankfurt (Oder), 10.03.2017

Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder) (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) mit Stand September 2013 in der 37. Stadtverordnetenversammlung am 7.November 2013 mit einem Selbstbindungsbeschluss beschlossen.