

Bebauungsplan BP-03-004.1 "Altberesinchen Baufeld 1"

Begründung zum Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch Stand September 2004

Inhalt:

1. Anlass und Erfordernis der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1. Abgrenzung	4
2.2. Eigentumsverhältnisse.....	4
2.3. Entwicklung des Gebietes	4
2.4. Topographie.....	5
2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	5
2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung.....	5
2.7. Verkehrserschließung.....	5
2.8. Technische Infrastruktur	5
2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation	5
2.10. Altlasten	6
2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen	6
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	6
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	6
3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	7
3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	7
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	7
5. Planinhalt	8
5.1. Städtebauliches Konzept.....	8
5.1.1. Bebauung und Nutzung.....	8
5.1.2. Verkehrserschließung	8
5.1.3. Technische Infrastruktur.....	9
5.1.4. Freiflächenplanung.....	9
5.1.5. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Biotop- und Artenschutz.....	10
5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2.1. Art der baulichen Nutzung	10
5.2.2. Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3. Bauweise	11
5.2.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.2.6. Verkehrsflächen.....	12
5.2.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	12
5.2.8. Festsetzungen zur Grünordnung Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen	13
5.2.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	15
5.2.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	16
5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung	16
6. Beteiligungen	18

6.1.	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB	18
6.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB	18
7.	Maßnahmen zur Planverwirklichung	18
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
9.	Flächenbilanz	21

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Das Stadtgebiet Altberesinchen entstand im Zusammenhang mit der Entwicklung der Eisenbahn am Ende des 19. Jahrhunderts. Vor 1933 kam die Entwicklung mit einigen Ergänzungsbauten zum Abschluss. Nach 1945 verfiel das Gebiet stetig. Eine Neubaugergänzung im Bereich der Spremberger Straße in den 80er Jahren wurde mit den getypten Plattenbauten vorgenommen. Erst am Ende der 80er Jahre begann man mit einigen Planungsansätzen zur Revitalisierung des Gebietes.

Schon vor der Wiedervereinigung fasste die Stadtverordnetenversammlung am 6.9.1990 den Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahmen im gesamten Gebiet Altberesinchen. Das Baufeld 1 wurde dann nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes, sondern es wurde relativ zeitig ein VEP aufgestellt und die Satzung dazu am 8.9.1994 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Zu einer Durchführung des Genehmigungsverfahrens kam es durch veränderte Randbedingungen nicht mehr. Die im VEP verankerten Baumaßnahmen konnten nicht durchgesetzt werden. Es handelte sich dabei um eine sehr dichte Überbauung des gesamten Baufeldes mit Wohn- und Gewerbeobjekten einschließlich der erforderlichen Parkieranlagen.

Das Baufeld 1 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5.6.1997 in das Sanierungsgebiet Altberesinchen aufgenommen. Dieser Beschluss trat im September 1997 in Kraft. Bereits am 7.11.1996 hatte die Stadtverordnetenversammlung die Aufhebung des als Satzung vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes für dieses Gebiet und die Weiterführung der Planung als Bebauungsplan beschlossen.

Mit dem Bebauungsplan sollen folgende Ziele und Zwecke angestrebt und planungsrechtlich festgesetzt werden:

Errichtung von Stellplätzen zur Deckung von Defiziten des ruhenden Verkehrs im Sanierungsgebiet Altberesinchen (Ersatz von Stellplätzen aus den Bereichen Leipziger Platz und Dresdener Platz infolge Umgestaltungsmaßnahmen und Ergänzungsangebote für die Anwohner und Besucher des Sanierungsgebietes).

Herstellung öffentlicher Grün- und Freiflächen zur Verminderung der vorhandenen Defizite im Sanierungsgebiet Altberesinchen (Spiel-, Sport- und Erholungsbereiche als Ergänzung zu den dicht überbauten gründerzeitlichen Quartieren).

Herstellung einer fußläufigen Verbindung von der Peitzer Straße zur Leipziger Straße (Bereich Bahnunterführung).

Angemessener Ausbau bzw. Sanierung der Verkehrsanlagen (Cottbuser Straße, Fürstenberger Straße-Nordteil) und der technischen Infrastruktur.

Das Plangebiet umfasst jetzt eine Fläche von 1,8 ha. Im Aufstellungsbeschluss war eine Fläche von 1,4 ha angegeben. Die Vergrößerung hat sich durch Anpassung der Grenzen an bereits existierende Bebauungspläne und damit Einbeziehung der öffentlichen Verkehrsflächen der Cottbuser Straße ergeben.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altberesinchen Baufeld 1“ ist ein Bebauungsplan erarbeitet worden, der von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2000 als Satzung beschlossen wurde. Mit diesem Beschluss wurden auch die Ziele der Planung in Teilbereichen des Baufeldes 1 neu definiert, die nunmehr vornehmlich auf den Ausgleich von Missständen im übrigen Sanierungsgebiet orientiert sind. Es sollte eine Parkieranlage und ein Spielplatz auf dem Gelände errichtet werden. Für die bauliche Fassung des Sanierungsgebietes war in nördlicher Verlängerung der Peitzer Straße ein Mischgebiet vorgesehen.

Im Rahmen der Verhandlungen zur Umsetzung der Ziele dieses Bebauungsplanes wurde die Möglichkeit offeriert, Stellplätze für die Öffentlichkeit

im Zusammenhang mit der Errichtung eines Nahversorgers zu schaffen. Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes wäre damit eine grundsätzlich geänderte Flächennutzung vorgesehen, die unmittelbare Auswirkungen auf des städtische und wirtschaftliche Umfeld des Bebauungsplangebietes mit sich bringt.

Aus den Arbeitskreisen des Sanierungsgebietes ist indes bekannt, dass die Geschäftsleute im Gebiet Altberesinchen der Installation eines Nahversorgers im Bereich nicht ablehnend gegenüberstehen.

Die Überarbeitung des Bebauungsplanes ist für diese geänderten Ziele erforderlich.

2. Räumlicher Geltungsbereich, Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1. Abgrenzung

Das Planungsgebiet wird begrenzt durch die Bebauung der Cottbuser Straße im Süden, die Bahnanlagen im Norden und Osten, die Fahrbahn der Leipziger Straße im Westen und die Fürstenberger Straße im Osten. Im Osten schließt das Plangebiet, gefasst durch den Bebauungsplan BP-03-004.2 (Zentrumsbereich Altberesinchen) an, im Süden das Plangebiet des Bebauungsplanes BP-03-004.5 (Altberesinchen-West).

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt ca. 1,8 ha.

Grundlage für die Planzeichnung ist der Vermessungsplan des Vermessungsbüros H. Möhring (AbVI)

Vor Erstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Ergänzung bereits vorhandener Vermessungsunterlagen mit den aktuellen Grenzen der Flurstücke. (Plan des Katasteramtes vom 3.9.2003) Die katastermäßige Zuordnung der innerhalb des Planungsgebietes liegenden Grundstücke ergibt folgende Übersicht:

Flur 50 Flurstück 34 (teilweise- Gelände der Deutschen Bahn AG),

Flur 62

Flurstücke 98 (öffentliche Verkehrsfläche, Teilbereich), 99/1, 100/1 (teilweise), 100/2, 102/1 (teilweise), 102/2, 103- 107, 109, 117, 118, 130, 131 (öffentliche Verkehrsfläche, Teilbereich), 137- 139, 140, 141, 142 (teilweise), 143 (teilweise).

2.2. Eigentumsverhältnisse

Bei Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse (Stadt, Treuhänder, Deutsche Bahn) im Planungsgebiet kann eine sinnvolle Nutzung nur durch die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes und damit der Veränderung der Grundstücksverhältnisse erfolgen. 2002 wurden z. T. Grundstücksveränderungen vorgenommen, die die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes vorbereiten.

2.3. Entwicklung des Gebietes

Durch seine günstige Lage im Stadtgebiet stellt sich der derzeitige Zustand des Geländes äußerst fragwürdig dar.

Funktionelle Anforderungen aus den anderen Teilgebieten erzwangen die Einrichtung eines provisorischen Parkplatzes gegenüber der Peitzer Straße, der in den Planungen nur bis zum Ersatz durch neue Anlagen zu berücksichtigen war.

Das gesamte Areal war in unterschiedlichem Maße bebaut. Die letzten ruinen Gebäudefragmente wurden 1999 abgerissen. Unter Terrain verblieben Reste alter Versorgungsanlagen und eventuell einige Fundamente. Im Bereich des Flurstückes 140 wurden in Vorbereitung geplanter Baumaßnahmen alte Versorgungsleitungen umverlegt.

2.4. Topographie

Das Plangebiet ist relativ eben und schließt in seiner Höhe an das Niveau der Cottbuser Straße an. Zur Leipziger und Fürstenberger Straße sind Böschungen vorhanden. Diese Straßen liegen an der Nordwestecke ca. 5m tiefer als das Plateau des Plangebietes. *Erläuterungen*

2.5. Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Hochbauten sind im gesamten Gebiet nicht mehr vorhanden. Die Baufluchten und Gebäudestrukturen der benachbarten Quartiere setzen Prämissen für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Kastanie an der Fürstenberger Straße ist zu erhalten und damit bestimmend für die Festsetzungen der Freiflächen und Verkehrsanlagen.

2.6. Grundstücks- und Gebäudenutzung

Die Grundstücke sind gegenwärtig nicht bebaut und weisen keine endgültige Nutzung auf. Ein provisorischer Parkplatz gegenüber der Peitzer Straße wurde angelegt.

2.7. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von öffentlichen Straßen umschlossen. Entsprechend ihrer Bedeutung können die angrenzenden Grundstücke nur in eingeschränktem Maße über diese Straßen erschlossen werden. Grundstückszufahrten von der Leipziger Straße sind nicht möglich. Von der Cottbuser Straße ist eine Zufahrt, bedingt durch die Nähe der Kreuzungen nur gegenüber der Einmündung der Peitzer Straße möglich. Der Anschluss der Fürstenberger Straße an die Leipziger Straße ist nur als Ausfahrt möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen diese Besonderheiten. Die Cottbuser und die Fürstenberger Straße werden 2003- 2004 instand gesetzt bzw. grundhaft erneuert. Die mit der Instandsetzung / Erneuerung verbundenen technischen Veränderungen sind im Planentwurf berücksichtigt.

2.8. Technische Infrastruktur

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Versorgungsleitungen wurden vom Architekten, aus den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen entnommen, in die Planzeichnung übernommen. Im Planteil wurden die Leitungstrassen nur in so weit gekennzeichnet, als sie Bedeutung für die Umsetzung der Festsetzungen haben könnten. Ein Erhalt vorhandener Trassen in Baugebieten ist nicht vorgesehen. Die Versorgungsleitungen liegen im wesentlichen im Straßenbereich. Südlich des Stellwerkes können Leitungen der Deutschen Bahn vorhanden sein. Bei Baumaßnahmen sind die Versorgungsträger und die Deutsche Bahn AG einzubeziehen. Im Bereich des Flurstückes 140 wurden in Vorbereitung geplanter Baumaßnahmen alte Versorgungsleitungen umverlegt.

2.9. Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation

Nach Abriss der ehemals vorhandenen Gebäude und Beräumung der Grundstücke hat sich auf den ungenutzten Flächen eine Spontanbegrünerung im Plangebiet ausgebreitet (ruderaler Staudenfluren, aufkommen von Gehölzsämlingen- insbesondere Pappel-Hybriden, Robinie und Spitzahorn). Für das Plangebiet bedeutungsvoll ist eine markante Kastanie im Nordbereich an der Fürstenberger Straße. Weiterhin ist an der Leipziger Straße eine markante Gehölzpflanzung vorhanden (überwiegend Ziergehölze mit aufkommenden Pappel-Hybriden).

Im Rahmen der Vorhaben- und Erschließungsplanung wurden erste Baugrunduntersuchungen vom Büro Börner durchgeführt. Unter unterschiedlich mächtigen Aufschüttungen und Sandschicht steht bis in große Tiefen

Bänderton an. Die Gründungen der Gebäude im eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebiet wird zum Teil in diesem Bänderton erfolgen müssen. Die Sandschichten führen Schichtenwasser, dürften aber für Regenwasserversickerungen nutzbar sein. Im Vorfeld von Bebauungen sind vertiefende Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Damit ist erkennbar, dass keine gewachsenen oder naturnahen Böden im Plangebiet vorhanden sind. Der größte Teil der Plangebietsfläche ist durch einen teilbefestigten Parkplatz bzw. durch sonstige Kfz- Stellplätze geprägt, die ruderalen Flächen haben sich auf Bauschutt und einem geringen Anteil an Flächen mit Oberboden entwickelt.

Das Plangebiet ist gegenüber klimatischen Einflüssen durch die geschlossenen Bebauung an der Süd- und Westseite geschützt, dagegen von Norden her offen. Die Bahnanlagen bieten gegenüber nördlichen Winden keinen Schutz, da die Bebauung nördlich der Bahnanlage tiefer liegt.

Für den Biotop- und Artenschutz hat die Fläche gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Biotoptypen nur eine sehr geringe Bedeutung. Es dominieren auf den begrünbaren Flächen ruderalen Arten- und Lebensgemeinschaften, die einen hohen Störungsgrad durch anthropogene Nutzungen haben. Auch die für Altberesinchen typischen Arten wie Mauersegler und Fledermäuse finden in diesem Baufeld gegenwärtig keinen Lebensraum, da die hierfür notwendigen Gebäude nicht vorhanden sind.

2.10. Altlasten

Im Plangebiet kam es im Nordwestbereich des Mischgebietes 1 zu einer Kontaminierung einer Teilfläche (kleine Privattankstelle innerhalb eines Garagenkomplexes und Werkstatt von vor 1945). Diese wurde im Planteil in Abstimmung mit dem Umweltamt nicht mehr dargestellt, da es sich um eine unbedeutende Belastung handelt. Bei Baumaßnahmen im betroffenen Gebiet sind die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen vom jeweiligen Eigentümer zu veranlassen. Bei den Sanierungsmaßnahmen wird es in geringfügigem Ausmaß zum Erdaustausch kommen müssen.

Im gesamten Gebiet sind keine Altlasten im Kataster registriert.

2.11. Sonstige Nutzungseinschränkungen

Das eigentliche Baugebiet unterliegt starken Lärmeinwirkungen seitens der Leipziger Straße und der Deutschen Bahn. Belastungswerte liegen mit der Lärmkarte der Lärminderungsplanung der Stadt Frankfurt (Oder) vor. Durch eine geeignete Zonierung und Bebauungsstruktur kann auf diese Einflüsse sinnvoll reagiert werden. Der Bau von Wohnungen in diesem Gebiet ist nur mit erforderlichen Schutzmaßnahmen umsetzbar.

Lärmbelastung

Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich der Satzung über die Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 23.06.1993, in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 13.12.2001. Diese Satzung ist derzeit zeitlich begrenzt erlassen. Sie regelt die Pflicht zum Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ausnahmen von dieser Pflicht.

Fernwärmeversorgungssatzung

Der Planbereich befindet sich in kampfmittelebelastetem Gebiet; Munitionsfreiheitsbescheinigung für Ausführung von Erdarbeiten erforderlich.

Kampfmittelebelastung

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Somit ist das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz bei Baumaßnahmen zu beachten, sofern Bodendenkmale aufgefunden werden.

Bodendenkmale

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die Planung ist den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) abgeleitet.

Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der

Die Anpassung wurde mit Schreiben vom 31.1.1997 sowie vom *Raumordnung* 19.04.2004 bestätigt.

3.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Areal insgesamt als Mischgebiet dargestellt. Dies resultiert aus dem Grundprinzip der Darstellung im Flächennutzungsplan, mit dem kleinteilige Flächen von weniger als 1 ha zulässigerweise vernachlässigt werden. Durch die Einbeziehung der Wohnbebauung auf der Südseite der Cottbuser Straße in den für die Nutzung maßgebenden Bereich kann von einer horizontalen Gliederung des im Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebietes ausgegangen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes präzisieren insofern die Darstellung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der spezifischen Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses und der Nutzungsanforderungen. Der Bebauungsplan kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

3.3. überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Für die Stadt wurde ein Einzelhandelskonzept erarbeitet. Darin ist festgestellt, dass die Stadt ausreichend mit Einzelhandelsfläche versorgt ist und weitere Ansiedlungen außerhalb der Innenstadt zu vermeiden sind. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch maximal die Umsetzung eines Nahverbrauchermarktes möglich. Dieser ist im gesamten Bereich Altberesinchen bisher nicht vorhanden.

Einzelhandelskonzept

Städtebauliches Leitbild für Altberesinchen:

Stadtumbaukonzept

Die Bestandsentwicklung ist im Zusammenhang mit den benachbarten Stadtquartieren als vielfältiger Gründerzeitkiez mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Kultur, Handel, Dienstleistung und Gewerbe vorgesehen.

Städtebauliche Entwicklungsziele und –maßnahmen:

Im Zusammenhang mit den benachbarten Stadtquartieren Arrondierung und Komplettierung der städtebaulichen Struktur; Erhalt und Sicherung der historischen Bausubstanz; Erweiterung, gebietsspezifische Differenzierung des Angebotes an Einzelhandel/ Dienstleistungen; verkehrliche Neuordnung; Neuordnung und Ergänzung der Gewerbestruktur

Wohnungspolitische Entwicklungsziele und –maßnahmen lt. wohnungswirtschaftlichem und wohnungspolitischem Konzept:

Kontinuität der Entwicklung und Sicherung der Struktur, Abriss/ Rückbau nur aus städtebaulichen oder Bauzustandsgründen; Sukzessive Weiterführung der Sanierungstätigkeit

TWSZ III B: Alle Trinkwasserschutzzonen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) sind zwischenzeitlich aufgehoben.

Landschaftsplan

Verbesserung der Grünausstattung ist im Plangebiet zu sichern.

Baumreihe entlang der Leipziger Straße sind zu sichern, bzw. zu entwickeln.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das vorhandene Bauland soll geordnet werden.

Die Bebauungsplanung erfolgt weitestgehend unabhängig von den jetzigen Eigentumsverhältnissen. Mit der Bebauungsplanung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert und Baurecht geschaffen werden.

Der Bebauungsplan ist Grundlage für den Vollzug städtebaulicher Maßnahmen.

In Koppelung mit eingeschränktem Gewerbe wird die Errichtung von Stellplatzanlagen zur Deckung von Defiziten des ruhenden Verkehrs im Sanierungsgebiet Altberesinchen innerhalb der Bauflächen ermöglicht.

Die Möglichkeit der Anlage öffentlicher Grün- und Freiflächen zur Verminderung der vorhandenen Defizite im Sanierungsgebiet Altberesinchen (Spiel-, Sport- und Erholungsbereiche als Ergänzung zu den dicht über-

bauten gründerzeitlichen Quartieren) wird vorgesehen.

Die Errichtung von Wohnbauten unter besonderer Beachtung der Lärmbelastung durch die umliegenden Verkehrsanlagen wird innerhalb des Mischgebietes ermöglicht.

Die Herstellung einer fußläufigen Verbindung von der Peitzer Straße zur Fürstenberger- / Leipziger Straße (Bereich Bahnunterführung) wird festgesetzt.

Der angemessene Ausbau bzw. die Sanierung der Verkehrsanlagen (Cottbuser Straße, Fürstenberger Straße-Nordteil) und der technischen Infrastruktur werden mit der Festsetzung der Verkehrsflächen ermöglicht.

5. Planinhalt

5.1. Städtebauliches Konzept

5.1.1. Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird im wesentlichen in drei Bereiche gegliedert. Parallel zur Leipziger Straße ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Durch die Einschränkung werden Nutzungen festgesetzt, die einem Mischgebiet entsprechen und die benachbarten Nutzungen nicht zusätzlich zu den erheblichen Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigen. Im Gebiet kann sich Einzelhandel, Dienstleistungen usw. ansiedeln. Befördert werden kann mit dieser Nutzung die Anlage eines größeren Parkplatzes und einer Tiefgarage.

Erläuterungen

Die Baugrenzen im eingeschränkten Gewerbegebiet nehmen vorhandene Baufluchten auf. Bei den festgesetzten 2 Geschossen ist ein Luftaustausch in Ost- West- Richtung weiterhin möglich. Die Böschungsbereiche sollen begrünt, bzw. das vorhandene Grün erhalten werden.

Im südöstlichen Bereich ist ein Mischgebiet ausgewiesen. Die Baugrenzen ermöglichen eine straßenbegleitende Bebauung. Durch die Festsetzung der Baugrenze im östlichen Teil soll die Fürstenberger Straße einen baulichen Abschluss zum Bahngelände erhalten. Die Geschossigkeit passt sich der gegenüberliegenden Bebauung an.

Abgewandt von den hauptsächlichen Lärmquellen wurde im Nordostbereich eine öffentliche Freifläche als Kinderspielplatz und Sportplatz festgesetzt. Der Zugang erfolgt über den neuen Fußweg in Verlängerung der Peitzer Straße. Bei der Festsetzung dieses Verkehrsbereiches besonderer Zweckbestimmung wurde der Erhalt der alten Kastanie berücksichtigt.

5.1.2. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist allseitig von öffentlichen Straßen umschlossen. Damit ist die Voraussetzung für eine günstige Erschließung gegeben. Die Cottbuser und die Fürstenberger Straße entsprechen in ihrem Ausbaugrad nicht mehr den Anforderungen. Im Bebauungsplan wurden deshalb Festsetzungen getroffen, die entsprechende Ausbaumaßnahmen zulassen und im Zusammenhang mit dem gesamten Sanierungsgebiet eine optimale Verkehrsstruktur schaffen können. Aufweitungen im Kreuzungsbereich und damit eine Mehrstreifigkeit sind möglich.

Verkehrstrassen

In den südlich angrenzenden Gebieten wurden im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen die Verkehrsflächen neu gestaltet. Der Geh- und Radweg nördlich der Fürstenberger Straße ist die Fortsetzung des im südöstlich angrenzenden Plangebiet des BP-03-004.2 verlaufenden Geh- und Radweges und stellt die Verbindung von Neubesinchen über Altberesinchen (Bahnhof) zur Beeskower Straße her. Er ist Bestandteil der Radwegekonzeption der Stadt Frankfurt (Oder).

Geh- und Radweg

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine direkte Anbindung geschaffen.

Die Weiterführung des Geh- und Radweges über die Leipziger Straße kann nur mit einem Brückenbauwerk realisiert werden. Abgrenzungen zu den Bahnanlagen, vor allem zu den Oberleitungsmasten sind dann erforderlich. Der Ausbau der Böschungen muss z.T. durch Stützwände erfol-

gen. Dabei ist ein teilweiser Neubau der vorhandenen Mauern erforderlich. Die Brücke selbst ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, wohl aber eine Seite des erforderlichen Auflagers und deren Anrampung. Die im Planungsgebiet festgesetzten Geh- und Radwege binden in das System des Sanierungsgebietes ein. Verbindungen zwischen dem Bahnhof und dem Schulkomplex an der Beeskower Straße, wie auch Verbindungen aus den angrenzenden Wohnbereichen zum Spiel- und Tobeplatz werden ermöglicht.

5.1.3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom August 1993 (Amtsblatt Nr. 7 vom 24.8.1993). Anschlussleitungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Gegenwärtig ist die Erschließung mit Fernwärme durch die Stadtwerke nicht geplant. Sie ist, abhängig von der zeitlichen Realisierung der Bauvorhaben, im Planungsgebiet zu prüfen. *Heizung*

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist gesichert. Das Leitungsnetz liegt im öffentlichen Straßenraum. Südlich des Stellwerkes der Deutschen Bahn könnten Anschlussleitungen der Deutschen Bahn liegen die bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Während Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz der stadttechnischen Anlagen zu beachten. *Wasserversorgung*

Die Versorgung des Plangebietes ist aus dem vorhandenen Netz weitestgehend gesichert. Sollten besonders hohe Bedarfswerte bei speziellen Bauvorhaben vorliegen, sind Ergänzungen des Versorgungssystems erforderlich. Für die Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz der stadttechnischen Anlagen zu beachten. *Elektroversorgung*

Die Gasversorgung des Bereiches ist gesichert. Für die Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz der stadttechnischen Anlagen zu beachten. *Gasversorgung*

Die vorhandenen Leitungssysteme können im öffentlichen Raum je nach Bedarf ergänzt werden. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes gesichert. Auf die "Anweisung zum Schutz unterirdischer Fernmeldeanlagen" der Dt. Telekom bei Arbeiten anderer im Bereich der Kabelnetze (Kabelschutzanweisung) wird hingewiesen. Die Schutzanweisung gilt gleichfalls für andere Versorgungsträger. *Nachrichten- und Telekommunikationssysteme*

Die Leitungssysteme wurden im Zusammenhang mit den Maßnahmen in den angrenzenden Plangebietes zum Teil erneuert. Die Entsorgung des Plangebietes ist damit gesichert. Für die Regenwasserentsorgung ist zum Teil ein Trennsystem vorhanden. Vorrang hat aber die Versickerung des Regenwassers auf den jeweiligen Grundstücken im Plangebiet. Während Bau- und Pflanzmaßnahmen sind die einschlägigen Richtlinien zum Schutz der stadttechnischen Anlagen zu beachten. *Regen- und Schmutzentwässerung*

5.1.4. Freiflächenplanung

Im Plangebiet werden zusätzliche Gehölzflächen auf derzeit nicht begrünter Flächen angelegt. Damit werden die unterschiedlichen Nutzungen voneinander getrennt und das Ortsbild mit den Pflanzungen bereichert.

Der vorhandene Baumbestand hat sich überwiegend aus Sämlingen im Gebiet unterschiedlich entwickelt. Aufgrund der geplanten Nutzungen (u. a. Tiefgarage) kann nur ein geringer Teil des Baumbestandes sinnvoll erhalten werden. Als zu erhaltender Baum wird die markante Rosskastanie an der Fürstenberger Straße festgesetzt. Die Cottbuser Straße soll an der

Nordseite durch neu zu pflanzende Baumreihen gefasst werden. Als Baumart wird die Straßen- Robinie (*Robinia monophylla*) eingesetzt, die an der Großen Müllroser Straße als südliche Begrenzung von Altberesinchen gepflanzt wurde.

Zur Deckung des Bedarfes an öffentlichen Grünflächen in Altberesinchen wird im Plangebiet eine relativ große Freifläche mit der Möglichkeit zur Einordnung eines Bolzplatzes und eines Spielbereiches gesichert.

5.1.5. Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, Biotop- und Artenschutz

Durch die Neuordnung der Flächen und die Anlage von Pflanz- und Grünflächen wird die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auf den derartig zu entwickelnden Flächen gegenüber dem Bestand wesentlich erhöht. Neben einer ungestörten Bodenentwicklung auf den geplanten Vegetationsflächen steht auch ein größerer Anteil an Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung, da sich der Anteil an hoch verdichteten Flächen gegenüber dem Bestand reduziert. Durch die Erhöhung des Anteils an Gehölzflächen wird auch eine Verbesserung des Standortklimas erreicht.

Für den Biotop- und Artenschutz wird im Plangebiet gegenüber dem Bestand auf Teilflächen eine Aufwertung eintreten. Die Gehölzpflanzungen stellen insbesondere für urbane Arten- und Lebensgemeinschaften einen Rückzugsraum dar, die Trittsteinfunktion der Fläche wird damit erhöht. Im Rahmen der Bebauung kann durch Einordnung von entsprechenden Nisthilfen neuer Lebensraum für Arten geschaffen werden, die in Altberesinchen typisch sind (insbesondere Mauersegler und Fledermäuse).

Insgesamt kann so die Bedeutung der Fläche für den Biotop- und Artenschutz erhöht werden.

5.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1. Art der baulichen Nutzung

Das eingeschränkte Gewerbegebiet wurde festgesetzt, da eine Wohnnutzung in diesem Bereich aus Gründen des Lärmschutzes nicht sinnvoll ist. Gleichzeitig kann durch die Ausweisung der städtebaulich vorgesehene und sanierungsrechtlich geplante Nutzungsmix eine Umsetzung erfahren.

Mit der Mischgebietsfestsetzung wird eine variable Flächenausweisung bestimmt, die am Standort die Einrichtung eines breitgefächerten Nutzungsspektrums vorbereitet.

Die öffentliche Grünfläche wurde so gelegt, dass eine Belastung durch Lärm und Abgase weitestgehend verringert wird. Die Größe ist erforderlich, um die Zweckbestimmung als Spiel- und Tobepplatz zu sichern.

In den Mischgebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie in § 6 Abs.3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Nutzungen nicht zulässig.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Plananteils

Textfestsetzung Pkt. 1.1

Gartenbaubetriebe scheiden am Standort auf Grund der innerstädtischen Lage prinzipiell aus. Eine Tankstelle würde weiteren Verkehr in das Gebiet ziehen und damit die Belastungen erhöhen. Vergnügungsstätten sind in Anbetracht der benachbarten Wohnbebauung an der Cottbuser Straße problematisch und deshalb ausgegrenzt worden.

Begründung zur Textfestsetzung

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen und Betriebe zulässig, die das benachbarte Wohnen im Sinne der Schutzkategorie von § 6 Abs.1 BauNVO nicht wesentlich stören.

Textfestsetzung Pkt. 1.2

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die in § 8 (2) Nr.3 BauNVO (Tankstellen) angeführten Nutzungen nicht zulässig.

Textfestsetzung Pkt. 1.3

In diesen Gebieten soll Gewerbe hinsichtlich des Störgrades nur eingeschränkt analog eines Mischgebietes zugelassen werden, um die Belästigungen für die vorhandene und geplante Wohnbebauung im Plangebiet und im Umfeld auf ein zulässiges Maß zu reduzieren. Für eine Tankstelle

Begründung zur Textfestsetzung

sind die Zufahrten nur eingeschränkt möglich. Rückstauflächen bestehen nicht. Zu den Ausschlüssen s.o. ¹

5.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung wurde für die Baugebiete der nach Baunutzungsverordnung für Mischgebiete maximal mögliche Wert festgesetzt. So wird im Baugebiet ein homogener Überbauungsgrad ermöglicht.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Planteils

Benachbarte Bauflächen weisen im Bestand eine wesentlich höhere Grundflächenzahl auf.

Da keine abweichenden Bestimmungen entsprechend § 19 der BauNVO getroffen werden, ist die Überschreitung dieser festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

zulässige Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung zur Berücksichtigung von Flächen, die dauerhaft wasserdurchlässig gestaltet sind (z. B. Fugen bei Pflastersystemen mit Abstandhaltern, spezielle Öko-Pflastersysteme, Rasengittersteine und ähnliches) wird verzichtet. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht mit §19 Absatz 4 Satz 4 Nummer 1 die Berücksichtigung von Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Da unterschiedliche Systeme zu einem unterschiedlichen Anteil von Offenflächen führen, sollte das System beim Bauantrag zu benannt und der Nachweis über die Auswirkungen geführt werden.

5.2.3. Bauweise

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) wurden die Baugrenzen weitestgehend an den Rand der bebaubaren Fläche gelegt. Damit ist eine große Variabilität gesichert. Im Mischgebiet (MI) orientieren sich die Baugrenzen an den benachbarten Baugebieten. Baulinien wurden im Plangebiet nicht festgesetzt.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Planteils

Für die abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäudelängen bis max. 90m zulässig sind.

Textfestsetzung Pkt.2.1

Mit dieser Festsetzung soll eine geschlossene Gebäudefront an der Leipziger Straße ermöglicht werden.

Begründung zur Textfestsetzung

5.2.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch unterirdische Bauwerksteile ist zulässig.

Textfestsetzung Pkt.3.1

Beim Bau von Tiefgaragen ist es damit möglich, diese auch bis unter die Flächen der Außenanlagen auszudehnen. Sofern in diesem Bereich eine Begrünung vorgenommen wird, ist dieser Bereich nicht in die Grundflächenzahl einzurechnen. Da der Bau von Tiefgaragen im Bereich zu begrüßen ist, stellt diese Festsetzung eine Beförderung dieses Anliegens dar.

Begründung zur Textfestsetzung

Im Mischgebiet 2 muss das Gebäude die Baugrenze zwischen den Punkten A und B an der Fürstenberger Straße und zwischen den Punkten B und C an der Cottbuser Straße jeweils mindestens an einem Punkt berühren.

Textfestsetzung Pkt.3.2

Mit dieser Festsetzung soll ein städtebaulicher Abschluss des Straßenraumes durch Hineinragen der Gebäude in die Flucht der Fürstenberger und Cottbuser Straße erreicht werden. Die Sichtbeziehungen zu den Nebenanlagen im Bahngelände sollen eingeschränkt werden. Eine Baulinie

Begründung zur Textfestsetzung

¹ Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

wurde nicht festgesetzt, da die Form der Bebauung offen gehalten werden sollte. Ein diagonal zu den Baugrenzen gestellter Baukörper wäre demzufolge möglich.

5.2.5. Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind der Straßengruppe Gemeindefußweg zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Frankfurt (Oder). Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

*Textfestsetzung
Pkt. 4.1*

Die öffentliche Widmung der neuer Erschließungsanlagen wird durch diese textliche Festsetzung mit dem Bebauungsplan vollzogen.

*Begründung zur
Textfestsetzung*

Ein- und Ausfahrten zu Bauflächen sind nur in den bezeichneten Bereichen zulässig.

*Textfestsetzung
Pkt. 4.2*

Der Abstand der Kreuzungsbereiche und die Verkehrsdichte erlauben nur in den festgesetzten Bereichen Grundstückszufahrten.

*Begründung zur
Textfestsetzung*

Die Cottbuser Straße soll entsprechend Verkehrskonzept um ca. 3m in Richtung Norden verbreitert werden. Damit kann eine 3-Streifigkeit oder die Einordnung von Abbiegespuren gesichert werden. Dies ist erforderlich, um im engen Straßenraum mit den geringen Kreuzungsabständen die komplizierten Verkehrsströme störungsarm einzuordnen. Mit der detaillierten Straßenplanung sind die genauen Aufteilungen vorzunehmen.

*Begründung und
Erläuterung zu
Festsetzungen
des Planteils*

Im Bereich der Einmündung Peitzer Straße in die Cottbuser Straße sollte im Zusammenhang mit den Verkehrsbauten eine Regelung des Fußgängerübergangs geschaffen werden.

In der Fürstenberger Straße soll auf der Nordseite der Geh-, Radweg (Verbindung vom Bahnhof, Zentrum Altberesinchen, Schulkomplex an der Beeskower Straße) eingeordnet werden. Im Einmündungsbereich an der Leipziger Straße kann nur nach rechts abgebogen werden. Es soll vermieden werden, dass ungeordnete Umfahrungen der Einmündung Cottbuser Straße / Leipziger Straße stattfinden. Der unmittelbar angrenzende Spiel- und Tobepplatz soll nicht durch eine vielbefahrene Straße belastet, Gefahren für die Kinder minimiert werden. Die Fürstenberger Straße kann bei Spielplatznutzung durch eine Geschwindigkeitsreduzierung beruhigt werden.

Im nordwestlichen Bereich der Fürstenberger Straße sind 3 Busparkplätze in der Verkehrsfläche für Touristen- und Reisebusse vorgesehen und damit umsetzbar. Diese Stellplätze sind nötig, da in den anderen Gebieten von Altberesinchen für Busse kaum Platz geschaffen werden kann. Bei der Ausfahrt der Busse in die Leipziger Straße können diese allerdings ebenfalls nur rechts abbiegen.

5.2.6. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

An der Fürstenberger Straße soll auf der Nordseite straßenbegleitend ein Geh-, Radweg (Verbindung vom Bahnhof, Zentrum Altberesinchen, Schulkomplex an der Beeskower Straße) eingeordnet werden. Dieser Geh-, Radweg könnte zukünftig durch ein neues Brückenbauwerk über die Leipziger Straße geführt werden. Dieser Geh- und Radweg wird von der Straßenverkehrsfläche durch eine verhältnismäßig große Grünfläche (auch als Böschungsbereich anlegbar) getrennt und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zum Brückenbauwerk auf den Bereich der Leipziger Straße geführt.

*Begründung und
Erläuterung zu
Festsetzungen
des Planteils*

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, beginnend gegenüber der Einmündung der Peitzer Straße und endend im Bereich der Busparkplätze, ist nur als Geh- und Radweg ausgewiesen und soll eine Querung des Planungsgebietes ermöglichen. Der Weg sollte ohne Stufen angelegt werden, so dass er auch für Behinderte benutzbar ist.

5.2.7. Festsetzungen zur Grünordnung Freiflächen, öffentliche und private Grünflächen und Pflanzungen

Die Flächen F4 und F5 (Böschung an der Leipziger Straße) zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern stehen im Zusammenhang mit dem Gewerbegrundstück und sind von den jeweiligen Eigentümern zu pflegen und zu erhalten. Diese Flächen werden mit der Ausweisung des Baufluchtens partiell beeinträchtigt. Ein Teil der großen Bäume ist- je nach Bebauung- nicht zu halten, Nachpflanzungen sind erforderlich.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Plananteils

Der auf der öffentlichen Grünfläche zu errichtende Kinderspiel-/Tobebplatz dient der Versorgung des gesamten Gebietes Altberesinchen. Im Sanierungsgebiet ist überwiegend eine geschlossene Bebauung vorhanden. Auch die inneren Grundstücksflächen sind zum Teil überbaut. Um den Charakter des Gebietes in seiner ganzen Vielfalt zu erhalten, konnte im Zusammenhang mit der Sanierung nur ein kleiner Teil der eigentlich erforderlichen Spielplätze geschaffen werden. Ein Tobebplatz bzw. größerer Ballspielplatz konnte bislang nicht realisiert werden. Es besteht somit ein dringender Nachholbedarf. Mit der Ausweisung eines solchen Platzes wird dieser Fehlbedarf planerisch entscheidend gemindert.

Auf der Grundlage des Fachbeitrages Grünordnung wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und bewertet. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen ist in entsprechenden Vereinbarungen (im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages) zu regeln. Im Bebauungsplan wurden die vorgeschlagenen und erforderlichen Festsetzungen nach Abwägung eingearbeitet und nachfolgend erläutert und begründet.:

Bei den festgesetzten Baumpflanzungen sind groß- und mittelkronige Bäume mindestens der Pflanzqualität Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden. Die mindestens 6 m² groß anzulegenden Baumscheiben oder mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen sind in geeigneter Weise zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Pflanzstreifen/Pflanzscheiben einzuordnen. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Textfestsetzung.Pkt.6.1

Die Festsetzung der Pflanzqualität ist für die Sicherung des einheitlichen Charakters der Pflanzung und Wirksamkeit für den Straßenraum bzw. das Ortsbild notwendig. Die Festsetzung der Größe der Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen ist notwendig, damit ausreichend Lebensraum für eine langfristige Entwicklung des Straßenbaumes im Bereich von befestigten Flächen gesichert ist. Um die Pflanzung der Bäume realisieren zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Pflanzstreifens einzuordnen.

Begründung zur Textfestsetzung

*Für die Anlage der festgesetzten Baumpflanzungen an der Cottbuser Straße wird die Baumart Straßen-Robinie (*Robinia pseudoacacia* "Monophylla") festgesetzt. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB).*

Textfestsetzung.Pkt.6.2

Zur Sicherung eines einheitlichen Charakters und der räumlichen Fassung des Straßenraumes wird eine einheitliche Baumart für die Bepflanzung festgesetzt. Entlang der Cottbuser Straße sollen im Bereich des Mischgebietes alleearartige Pflanzungen erfolgen, die zum Erzielen dieser beabsichtigten Wirkung ebenfalls die Festsetzung einer einheitlichen Baumart erfordert.

Begründung zur Textfestsetzung

Auf den Flächen F1 bis F3 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll je m² zu bepflanzender Fläche 1 Strauch unter Freihaltung von Baumstandorten gepflanzt werden. Auf der Fläche F4 sollen Straucharten verwendet werden, deren Endhöhe mindestens 2,5 m beträgt. Der vorhandene Bestand zum Zeitpunkt der Pflanzung kann angerechnet werden. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Textfestsetzung.Pkt.6.3

Auf den beschriebenen Flächen soll ein geschlossener Gehölzbestand

Begründung zur

entwickelt werden, daher wird die Pflanzung von Gehölzen und die Dichte der Pflanzung festgesetzt. Die Fläche hat aufgrund der innerstädtischen Insellage für naturnahe Arten- und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung und kann analog zum Bestand mit Ziergehölzen gestaltet werden. Die Einordnung von Vogel- Nährgehölzen wird empfohlen, um die Lebensraumqualität für urbane Arten zu erhöhen. Die Festsetzung einer Endhöhe der Strauchpflanzungen für die Fläche F4 von mindestens 2,5 m dient dazu, den vorhandenen Charakter der Pflanzung und des Ortsbildes an der Leipziger Straße zu sichern. Sind die Flächen bereits bepflanzt, dann kann diese Bepflanzung erhalten werden und es wird keine Neupflanzung nötig. Im Bereich der zu erhaltenden Pflanzungen sind Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Textfestsetzung

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) sind auf Flächen, die nicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnet sind, mindestens 8 Stk. Bäume einzeln als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm in einen mindestens 2 m breiten Pflanzstreifen oder eine mindestens 6 m² große Baumscheibe zu pflanzen. Die Pflanzstreifen / Baumscheiben sind zu begrünen und vor Bodenverdichtungen zu schützen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Pflanzstreifen / Pflanzscheiben einzuordnen. (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Textfestsetzung.Pkt.6.4

Aufgrund der nicht genau bekannten Form der Bebauung des Grundstückes können die Baumstandorte nicht zeichnerisch festgesetzt werden. Zur Sicherung eines hohen Großgrünanteils, der dem Ersatz von Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes dient (Ersatzpflanzungen für nicht ausgleichbare Flächenversiegelung), ist die genannte Anzahl der Baumpflanzungen im Bereich des Baugebietes mindestens notwendig. Um die gewünschte Wirkung zu erzielen, sind die Bäume einzeln (Mindestabstand untereinander von 5 m) und nicht in dicht stehenden Gruppen zu pflanzen. Die Festsetzung der Größe und der Begrünung des Pflanzstreifens bzw. der Baumscheiben ist notwendig, damit ausreichend Lebensraum für die langfristig gesicherte Entwicklung des Baumes gesichert ist. Um die Pflanzung der Bäume realisieren zu können, sind Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des Pflanzstandortes einzuordnen.

Begründung zur Textfestsetzung

Innerhalb der Fläche F2 ist ein Weg (max. 1,5m breit und 25m lang) zulässig.

Textfestsetzung.Pkt.6.5

Innerhalb der beplanten Grünfläche kann ein kurzer Fußweg zum Schutz der Pflanzungen vorgesehen werden. Der Weg verbindet den Bereich vor dem Bahntunnel (Beeskower Straße) mit dem Parkplatz im eingeschränkten Gewerbegebiet. Die Länge des Weges wurde so festgesetzt, dass die Anlage eine flachen Treppe mit Zwischenpodesten möglich ist. Die Festsetzung soll ermöglichen, den kürzesten Weg zur Vermeidung von Trampelpfaden sparsam baulich zu fassen.

Begründung zur Textfestsetzung

5.2.8. Ausgleichsmaßnahmen

Es sind Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als dem Eingriffsgrundstück erforderlich.

Dies betrifft insbesondere die Fläche des eingeschränkten Gewerbes. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Gewerbefläche lt. Grünordnungsplan wird durch den Vorhabenträger und die Gemeinde durch Schließung eines öffentlich-rechtlichen Vertrages (städtebaulicher Vertrag) sichergestellt.

Mit der Herstellung der öffentlichen Grünfläche durch die Gemeinde wird der für die Erschließungsanlagen im Grünordnungsplan ermittelte Ausgleich durch die Gemeinde erbracht.

5.2.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Auf Grund der geringen Größe und Vorbelastung des Plangebietes ist eine Durchsetzung des vorrangig zu prüfenden Trennungsgrundsatzes (§50 BImSchG) von schädlichen Umwelteinwirkungen zu schutzwürdigen Nutzungen nur eingeschränkt möglich. Entlang der Leipziger Straße wurde ein Gewerbegebiet angeordnet, das in seiner Störwirkung zum Schutz benachbarter Nutzungen wiederum eingeschränkt wurde. So wird, im am meisten belasteten Bereich parallel der Leipziger Straße, eine Wohnnutzung nur in Ausnahmefällen zugelassen. Gegenüber der Peitzer Straße wurde ein Mischgebiet festgesetzt.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Planteils

Das Plangebiet wurde gleichzeitig auf der Grundlage des Lärmminde-
rungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) in Lärmpegelbereiche zoni-
ert. Grundlage für den Lärmminde-
rungsplan sind sowohl Straßen- als auch
Bahngeräusche.

Für den Schutz des Spielplatzes wurde eine Beruhigung der Fürstenberger Straße vorgeschlagen, die verkehrsorganisatorisch zu sichern ist. Eine bauliche Abschirmung des Spielbereiches vorzunehmen ist aus Sicherheitsgründen (Schutz der Spielenden durch Einsehbarkeit) nicht beabsichtigt.

Eine Lärmschutzwand zwischen Bahngelände und Plangebiet müsste auf dem Bahngelände angelegt werden. Das ist technisch nicht durchsetzbar. Eine Lärmschutzwand parallel zur Leipziger Straße müsste auch in den Bereich der Cottbuser und Fürstenberger Straße hineingeführt werden. Damit würde das eingeschränkte Gewerbegebiet völlig abgeschottet und jegliche Sichtbeziehung unterbrochen werden. Das widerspricht völlig den Anforderungen der Nutzer. Eine Lärmschutzwand würde außerdem den Luftaustausch zwischen Leipziger Straße und dem Freiraum im Plangebiet behindern. Dieser Luftaustausch ist unbedingt für den beengten Straßenraum erforderlich um eine übermäßige Konzentration von Schadstoffen zu vermeiden. Die Verkehrsdichte wird sich in absehbarer Zeit nicht verringern, so dass ein Schutz der Nutzungen dennoch erforderlich wird.

Aktive Lärmminde-
rungsmaßnahmen im Bereich der Leipziger Straße und der Deutschen Bahn AG sind wie dargestellt nicht geeignet möglich. Aus diesem Grund wird durch immissionsbezogene Festsetzungen auf der Grundlage der DIN 4109 wird ein zukünftiger Schutz der Nutzungen gesichert.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB VI haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ an der straßenzugewandten Seite der Leipziger Straße und der Deutschen Bahn von 45 dB aufzuweisen.

*Textfestsetzung
Pkt.5.1*

Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr.5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen.

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB V haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ an der straßenzugewandten Seite der Leipziger Straße und der Deutschen Bahn von 40 dB aufzuweisen.

*Textfestsetzung
Pkt.5.2*

An den sonstigen Seiten kann das resultierende Schalldämm-Maß nach 6.1 und 6.2 um 5 dB verringert werden. Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr.5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen.

*Textfestsetzung
Pkt.5.3*

Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - Aufenthaltsräume in Wohnungen- innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV haben mindestens ein resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ von 40 dB, für Büroräume und ähnliches von 35 dB aufzuweisen.

*Textfestsetzung
Pkt.5.4*

Der Schallschutznachweis ist anhand der Bestimmungen unter Nr.5 DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) zu führen.

Entsprechend der anfallenden Belastungen wurden Vorgaben für die Aus-

Begründung zur

bildung der Gebäudehüllen festgesetzt. Damit werden in dem hochbelasteten Plangebiet die nach Arbeitsstättenverordnung, bzw. DIN 4109 geforderten Werte im Inneren der Gebäude gesichert.

Textfestsetzung

5.2.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind erforderlich, um die Bauflächen des Mischgebietes von der Nordseite versorgen zu können. Von der Cottbuser Straße aus ist nur die Einrichtung einer Zufahrt möglich. Diese soll gleichzeitig die Ausfahrt aus dem Mischgebiet ermöglichen. Die Zufahrt zu der öffentlichen Grünfläche für Pflegefahrzeuge soll ebenfalls damit gesichert werden. Aus diesem Grund wird als Begünstigter ein Gehrecht für die Öffentlichkeit, ein Fahrrecht für MI 1 und 2 und ein Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen festgesetzt.

Begründung und Erläuterung zu Festsetzungen des Planteils

5.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Bebauungsplan BP-03-004.1 „Altberesinchen Baufeld 1“ durch Aufstellungsbeschluss vom 09.11.90 / 07.11.96 eingeleitet wurde, findet die Regelung des § 245 c Abs.2 Baugesetzbuch in Bezug auf die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung Anwendung: „Abweichend von Absatz 1 finden die Vorschriften des Baugesetzbuchs in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14.März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.“

Generell ausgeschlossen werden kann die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes vom 22. Oktober 1998 nur für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 03.07.1988 begonnen wurden.

Liegen für das Vorhaben im geltenden Recht, zB. in Spalten 1 oder 2 der 4. Bundesimmissionsschutzverordnung, bereits Schwellenwerte oder Kriterien vor, so können diese als Orientierungswerte für die Entscheidung über die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht genutzt werden. Bei Vorhaben, die ihrer Art nach als Anlagen in der 4.Bundesimmissionsschutzverordnung genannt sind ist davon auszugehen, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, wenn der genannte Wert nicht erreicht wird.

Über die Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht von Vorhaben, bei denen es keinen gesetzlichen Schwellenwert im geltenden Recht gibt, ist nur in unmittelbarer Anwendung der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 und in Anlehnung an das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften zu entscheiden. Für die Entscheidung kommt es in diesen Fällen darauf an, ob unter Berücksichtigung von Art, Größe oder Standort des Vorhabens (vgl. Artikel 2 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985) erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Auch die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt lediglich in unmittelbarer Anwendung der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 und in Anlehnung an das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz oder entsprechende landesrechtliche Vorschriften.

Für die Beurteilung des Bebauungsplanes BP-03 -004.1 bieten sich entsprechend dem Rechtsstand vor dem 14. März 1999 keinerlei Richtwerte an, um die Wahrscheinlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfungs- Notwendigkeit nach Recht der Europäischen Union einzugrenzen.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Gebiet im Stadtgebiet Altberesinchen von Frankfurt (Oder) überplant, dass, da der Bereich bereits (provisorisch) genutzt ist, dem Innenbereich zuzurechnen ist.

Anhand der festgesetzten Bebauungsflächen sowie der festgesetzten Nutzungen ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Bebauungsplangebiet um ein Städtebauprojekt gem. Umweltverträglichkeitsprüfungsänderungsrichtlinie und Umweltverträglichkeitsprüfungs- Novelle 2001 handelt.

Nach neuem Recht (14.03.1999) wäre dieser Bebauungsplan somit nicht

nur vorprüfungs- sondern eindeutig umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. In Anbetracht des Verfahrensstandes, dem Schutz durch die Überleitungsregelungen des § 245 Baugesetzbuch 2001 und der daraus folgenden Annahme, dass der Bebauungsplan höchstens an den Kriterien der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 zu messen ist, erscheint die Prüfung der von der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 gestellten Anforderungen als angemessen und ausreichend ohne eine nachträgliche Umweltverträglichkeitsprüfung nach neuem Recht durchzuführen.

"Die Umweltverträglichkeitsprüfung wäre in Anlehnung an die bundes- und landesrechtlichen Umweltverträglichkeitsprüfung- Regelungen (vor dem 14.03.1999) unter Berücksichtigung der folgenden zusätzlichen Punkte in den jeweils bestehenden Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die Art der Öffentlichkeitsbeteiligung entspricht derjenigen des Trägerverfahrens. Sieht das Trägerverfahren keine den Anforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie genügende Öffentlichkeitsbeteiligung vor, ist eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung auf Grundlage von Art. 6 Abs. 2 und 3 der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie in der Fassung der Umweltverträglichkeitsprüfungsänderungsrichtlinie durchzuführen. Eine schriftliche Öffentlichkeitsbeteiligung genügt den Anforderungen der Richtlinie." (Empfehlungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit für Vollzugshinweise der Länder zur Anwendung der Umweltverträglichkeitsprüfungsänderungsrichtlinie und der ihr zugrunde liegenden Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie)

Entsprechend der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 sind bei Projekten, die einer Prüfung unterzogen werden, bestimmte Mindestangaben über das Projekt und seine Umweltauswirkungen zu machen.

Nach Artikel 5 Abs.2 Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 umfassen die vom Projektträger gemäß Absatz 1 vorzulegenden Angaben mindestens folgendes:

- eine Beschreibung des Projekts nach Standort, Art und Umfang;
- eine Beschreibung der Maßnahmen, mit denen bedeutende nachteilige Auswirkungen vermieden, eingeschränkt und soweit möglich ausgeglichen werden sollen;
- die notwendigen Angaben zur Feststellung und Beurteilung der Hauptwirkungen, die das Projekt voraussichtlich für die Umwelt haben wird;

eine nichttechnische Zusammenfassung der unter dem ersten, zweiten und dritten Gedankenstrich genannten Angaben.

Es ist davon auszugehen, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan einschließlich des grünordnerischen Fachbeitrages die Qualitätsanforderungen der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie entsprechend dem Planungsstadium erreichen.

Weiterhin verlangt die Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985, dass die Behörden, die in ihrem umweltbezogenen Aufgabenbereich von dem Projekt berührt sein könnten, die Möglichkeit haben, ihre Stellungnahme zu dem Antrag auf Genehmigung abzugeben (Art.6 Abs.1 Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange gem.§4 Abs.1 Baugesetzbuch Rechnung getragen.

Weiterhin verlangt die Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985, dass der Öffentlichkeit jeder Genehmigungsantrag sowie die nach Artikel 5 eingeholten Informationen zugänglich gemacht werden und dass der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben wird, sich vor Durchführung des Projekts dazu zu äußern (Art.6 Abs.2 Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie).

Dieser Anforderung wurde durch mehrfache Beteiligungen der Bürger gem. §3 Baugesetzbuch Rechnung getragen.

Abgesehen vom Grundsatz der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit sind Auswirkungen auf einen Nachbarstaat vorliegend nicht zu besorgen (Art.7 Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie).

Gemäß Artikel 8 der Umweltverträglichkeitsprüfungsrichtlinie 1985 sind die gemäß den Artikeln 5, 6 und 7 eingeholten Angaben im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Hier sei auf die Abwägungsentscheidung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und die damit verbundenen Mitteilungspflichten sowie die abschließende Veröffentlichung des Bebauungsplanes verwiesen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Rechtslage vor dem 14.03.1999 nicht eindeutig festgestellt werden kann. Aufgrund der insbesondere im Rahmen der Grünordnungsplanung ermittelten Auswirkungen des Vorhabens sowie der festgesetzten Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Eingriffe und der im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan vorgenommenen Verfahrensschritte ist davon auszugehen, dass den Kriterien, die in der Richtlinie 85/337/Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten aufgestellten Kriterien erfüllt wurden.

6. Beteiligungen

6.1. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch ist vom 02.12.1996 bis zum 13.01.1997 durchgeführt worden.

Durch die Veränderung der Planung war die Beteiligung erneut erforderlich. Die Bürgerbeteiligung zum Entwurf fand vom 01.04. bis einschließlich 03.05.2004 statt.

6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 25.10.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Durch die Veränderung der Planung war die Beteiligung erneut erforderlich. Die erneute Aufforderung zur Stellungnahmenabgabe erfolgte am 23.03.2004.

6.3. Änderungen der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen nach der Beteiligung

Die Zeichenerklärung wurde ergänzt und neu geordnet

Die Textfestsetzung zur Minimierung der Versiegelungsfläche ist nicht mehr Bestandteil der Planung, eine Rechtsgrundlage für diese Festsetzung gibt es in diesem Fall nicht. Mit dem §19 der Baunutzungsverordnung ist bereits eine Regelung auf bundesgesetzlicher Ebene vorhanden. Aus diesem Grund ist die Festsetzung verzichtbar und kann ohne Auswirkungen aus dem Festsetzungskatalog gestrichen werden.

Die Festsetzung der Baumreihe an der Leipziger Straße wurde gestrichen. Die Umsetzung ist aus Gründen des vorhandenen Leitungsbestandes nicht möglich.

Der grünordnerische Fachbeitrag weist die Ausgleichserfordernisse, die mit Umsetzung der Planung entstehen, nach. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch entsprechende Verträge gesichert. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

7. Maßnahmen zur Planverwirklichung

Neuordnung der Grundstücke im Zusammenhang mit den einzelnen Baumaßnahmen:

Im Planungsgebiet muss die Stadt zur Realisierung des Spiel- und Tobeplatzes und der öffentlichen Wege erwerben. Es müssen städtische Flächen im Bereich des Gewerbe- und Mischgebietes an private Bauträger verkauft werden. Der Grunderwerb erfolgt zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert; die Veräußerung von Grundstücken an Bauherren/ Bauträger zum Endwert.

Verkehrliche Maßnahmen:

Bei der Umgestaltung und Ergänzung der Verkehrsflächen im Bereich der

Cottbuser Straße soll eine 3-streifige Straße entstehen, wobei der mittlere Streifen für die Abbieger ausgewiesen werden kann. Nördlich ist eine Alleepflanzung und ein von der Fahrbahn durch Grünstreifen getrenntes Gehweg anzulegen. Der Kreuzungsbereich an der Leipziger Straße bleibt im wesentlichen unverändert, die Aufweitungen sind bereits erfolgt. Die vorhandenen Erschließungsleitungen müssen den neuen Bedingungen angepasst werden. Bei der Umgestaltung des nördlichen Teiles der Fürstenberger Straße und dem Bau des Geh- und Radweges sollen die Parkplätze für Touristen- und Reisebusse mit errichtet werden. Die vorhandenen Erschließungsleitungen müssen den neuen Bedingungen angepasst werden. Grundstücksanpassungen sind im Zusammenhang mit der Anlage des Geh- und Radweges parallel zum Gelände der DB-AG erforderlich. Der Neubau der gewerblichen Anlage und der unmittelbar angrenzenden Pflanzflächen sind private Maßnahmen.

Realisierung Grün- und Spielflächen:

Die im Planungsgebiet ausgewiesenen Grün- und Spielflächen sind gegenwärtig Brachland mit einem geringen Wildbewuchs und der teilweise provisorischen Parkplatznutzung. Für diese Baumaßnahme ist eine höhenmäßige Anpassung des Geländes, eine geringfügige Erschließung (Freiflächenentwässerung, Wegebeleuchtung) und der Bau der eigentlichen Anlagen erforderlich. Die Wege sollten mit einem offenfugigen Belag zur besseren Regenwasserableitung versehen werden. Für die Gestaltung des Spiel- und Tobeplatzes ist ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Für diese Maßnahmen ist eine Planung durch einen Garten- und Landschaftsarchitekten zu erstellen. Sofern die Realisierung durch die öffentliche Hand erfolgt, ist eine öffentliche Ausschreibung der Baumaßnahmen erforderlich.

Bebauung des eingeschränkten Gewerbe- und Mischgebietes:

Nach Neuordnung der Grundstücke können in diesen Gebieten die dafür zulässigen Bauwerke errichtet werden. Entsprechend Anschlussbedingungen der Versorgungsbetriebe ist die Erschließung objektbezogen zu realisieren. Es ist mit einer privaten Nutzung der Gebiete zu rechnen. Damit liegen die Vorbereitungsmaßnahmen in der Verantwortung der jeweiligen Bauträger / Bauherren.

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Planungsgebietes nicht erforderlich. Mit der Planung wird eine Verbesserung gegenüber dem derzeitigen Zustand erreicht. Eingriffe und entsprechende Ersatzmaßnahmen sind im Planungsgebiet ausgeglichen. Die Nachweisführung erfolgte im Fachbeitrag Grünordnung.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird das Gebiet Altberesinchen funktionell ergänzt und Brachflächen beseitigt. Es werden mit diesen Baumaßnahmen keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, sondern das in der Stadt zur Verfügung stehende Land effektiver genutzt. Die Missstände im Gebiet werden so weit als möglich beseitigt. Folgende einzelne Auswirkungen ergeben sich:

finanzielle Auswirkungen

Aus der Bebauung der Gewerbe- bzw. Mischgebietsfläche ergeben sich für die Stadt Frankfurt (Oder) keine finanziellen Aufwendungen. Die sich aus der Bebauung ergebenden positiven Auswirkungen auf das Sanierungsgebiet und damit auf die Stadt sind vielfältig. Zu nennen sind: verträgliche Erhöhung der Nutzfläche für Gewerbe und evtl. Wohnen, optimale Auslastung der vorhandenen Infrastruktur, städtebauliche Abrundung des Nordbereiches des Sanierungsgebietes usw. Innerhalb der Gebiete ist eine Ge-

samtgrundstücksfläche von ca. 10600qm möglich. Daraus könnte sich bei maximaler Auslastung eine Bruttogeschossfläche von 6000qm bis 18000qm realisieren lassen.

Stellplatzangebot

Mit dem beabsichtigten Parkplatzangebot können zusätzliche Stellplätze bei Wegfall der derzeitigen Provisorien geschaffen werden.

Grün- und Spielflächenergänzung

Es ist der Neubau des Spiel- und Tobeplatzes einschließlich der Wegesysteme von der Peitzer Straße zur Überführung Leipziger Straße geplant. (Anlage des Großgrüns und der Wegebeleuchtung eingeschlossen). Für den Spiel- und Tobepplatz wurde eine Grundstücksfläche von ca.2000m² vorgesehen.

Brachflächenbeseitigung

Mit der Umwandlung des Planungsgebietes kommt es zu einer Beseitigung der derzeitig vorhandenen Brachflächen von ca. 13000m². Ein Teil dieser Brachflächen wird jetzt noch als provisorischer Parkplatz genutzt.

9. Flächenbilanz

Erläuterung / tabellarische Darstellung

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)	Absolut (m ²)	Absolut (m ²)	in Prozent
	Bauland			9857	54,31%
1.1	Reines Wohngebiet				
1.2	Allgemeines Wohngebiet				0,00%
1.3	Mischgebiet		2698		14,87%
1.4	Kerngebiet				
1.5	Dorfgebiet				
1.6	Gewerbegebiet				0,00%
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet		7159		39,45%
1.7.1	Bauflächen, Nebenflächen	5833			
1.7.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1326			
1.7.3	Fl. mit Pflanzbindungen				
1.8	Industriegebiet				
1.9	Sondergebiet				
2.	Gemeinbedarfsflächen				
3.	Grünflächen		2717	2200	12,12%
3.1	öffentliche Grünflächen	2023			
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	694			
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen				
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft				
3.5	private Grünflächen				
4.	Verkehrsflächen		5179	6091	33,56%
4.1	öffentliche Verkehrsfläche,	5179			
4.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	415			
5.	Versorgungsflächen				
6.	Flächen für Landwirtschaft				
	Gesamtfläche des Planungsgebietes			18148	100,00%