

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Abgrenzung
 WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 1 BauVO)
 MI: Mischgebiet (§ 2 BauVO)
 MK: Konglomerat (§ 7 BauVO)
 GE: Gewerbegebiet (§ 8 BauVO)
 SO: Sonstige Nutzung (§ 11 BauVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
 a) Mischgebiet (MI 1.2) bis (MI 1.5)
 b) Konglomerat (MK 1.1) bis (MK 1.4)
 c) Sonstige Nutzung (SO 1.1) bis (SO 1.4)

3. Flächen für den Gemeinbedarf
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

5. Grünflächen
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

6. Grünflächen
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

7. Versickerung und Flächen für die Wasserregulierung
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

8. Regenwasser, Niederschlagswasser, Oberflächenwasser
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

9. Entwurf von Bäumen
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

10. Neuanforderungen
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

11. Entwicklung ohne Festsetzungszustand
 GE 1.1 bis (GE 1.4)

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungrechtliche Festsetzungen
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO
 § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO
 § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO

1.1.1. In den Mischgebieten sind
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.2. In den Konglomeraten
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.3. In den Gewerbegebieten
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.4. In den Sonstigen Nutzungen
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.5. In den Grünflächen
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.6. In den Versickerungs- und Flächen für die Wasserregulierung
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.7. In den Regenwasser-, Niederschlagswasser-, Oberflächenwasser-
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.8. In den Entwurfs von Bäumen
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.9. In den Neuanforderungen
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

1.1.10. In der Entwicklung ohne Festsetzungszustand
 - Einfamilienhäuser
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage
 - Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage sowie Einfamilienhäuser mit Nebengebäude und Garage

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planung liegt im Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die im Kataster festgesetzte Nutzung auf. Die im Kataster festgesetzte Nutzung ist mit der im Plan festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

2. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

3. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

4. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

5. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

6. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO
 § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO
 § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO
 § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 9 BauVO

1. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

2. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

3. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

4. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

5. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

6. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch. Die im Plan festgesetzte Nutzung ist mit der im Kataster festgesetzten Nutzung identisch.

FRANKFURT ODER SLUBICE
 Ohne Grenzen.
STADT FRANKFURT (ODER)

BEBAUUNGSPLAN BP-02-005
 "Südöstliches Stadtzentrum" 2. Änderung

Maßstab 1 : 1.000
 Stand : 05.08.2015

Stadt Frankfurt (Oder), Baum
 Geoplatz 38, 15224 Frankfurt (Oder)





Bebauungsplan BP-02-005 " Südöstliches Stadtzentrum
Frankfurt (Oder) -2. Änderung"

Begründung
zum Bebauungsplan gemäß §9 Abs.8 Baugesetzbuch

Bearbeiter: Stadt Frankfurt (Oder), Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung

Frankfurt (Oder), 19.06.2015

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	1
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES.....	2
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH)	2
2.2	TOPOGRAFIE	2
2.3	AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH, GEBÄUDENUTZUNG.....	3
2.4	HISTORISCHE ENTWICKLUNG DES STADTGEBIETES.....	4
2.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	5
2.6	VERKEHRERSCHLIEßUNG	6
2.7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	7
2.8	NATUR UND LANDSCHAFT	8
2.9	ALTLASTEN	8
2.10	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN	8
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG, SOWIE DER REGIONALPLANUNG.....	10
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	11
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN	11
4	ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
5.1	BEBAUUNG UND NUTZUNG	17
5.1.1	<i>Nutzung</i>	17
5.1.2	<i>Bebauung</i>	18
5.2	VERKEHRERSCHLIEßUNG	20
5.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	20
5.4	STÄDTEBAULICHE FREIFLÄCHENPLANUNG	24
6	PLANINHALT	24
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	24
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	24
6.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	34
6.1.3	<i>Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen</i>	42
6.2	WEITERE NUTZUNGSFESTSETZUNGEN	44
6.2.1	<i>Öffentliche Grünflächen</i>	44
6.2.2	<i>Private Grünflächen</i>	44
6.2.3	<i>Immissionsschutz</i>	44
6.3	VERKEHRSLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN	47
6.3.1	<i>Verkehrsflächen</i>	47
6.3.2	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	48
6.2.3.	<i>Hauptversorgungsleitungen</i>	49
6.4	GEMEINBEDARFSFLÄCHEN	49
6.4.1	<i>Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</i>	49
6.4.2	<i>Flächen für Spielanlagen</i>	49
6.5	PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN	49
6.5.1	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	49
6.5.2	<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i>	49
6.6	FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT	50
6.6.1	<i>Örtliche Bauvorschrift</i>	50
6.6.2	<i>Wasserrechtliche Festsetzungen</i>	53
6.7	FESTSETZUNGEN NACH §9 ABSATZ 3 BAUGESETZBUCH	53
6.8	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN	53
6.9	KENNZEICHNUNGEN VON GEFÄHRDUNGSPOTENZIALEN	54
6.10	HINWEISE.....	55

7	UMWELTBERICHT	57
7.1	EINLEITUNG.....	57
7.1.1	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	58
7.1.2	<i>Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans</i>	58
7.1.3	<i>Naturräumliche relevante Angaben zum Standort</i>	58
7.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE.....	59
7.2.1	<i>Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen</i>	59
	GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ UND DIE PFLEGE DER DENKMALE IM LAND BRANDENBURG (BRANDENBURGISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ- BBGDSCHG)	59
7.2.2	<i>Umweltschutzziele der Fachpläne</i>	60
7.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS.....	60
7.3.1	<i>Schutzgut Mensch</i>	60
7.3.2	<i>Schutzgut Pflanzen und Tiere</i>	60
7.3.3	<i>Schutzgut Boden</i>	61
7.3.4	<i>Schutzgut Wasser</i>	61
7.3.5	<i>Schutzgut Klima/ Luft</i>	61
7.3.6	<i>Schutzgut Landschaft / Erholung</i>	62
7.3.7	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	62
7.3.8	<i>Wechselwirkungen</i>	63
7.4	PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS.....	63
7.4.1	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch</i>	63
7.4.2	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere</i>	64
7.4.3	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Boden</i>	64
7.4.4	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser</i>	64
7.4.5	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft</i>	65
7.4.6	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Erholung</i>	65
7.4.7	<i>Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i>	65
7.4.8	<i>Auswirkungen auf Wechselwirkungen</i>	65
7.4.9	<i>Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	65
7.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	65
7.5.1	<i>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</i>	66
7.5.2	<i>Feststellung des Kompensationsbedarfs</i>	66
7.6	PLANUNGALTERNATIVEN.....	66
7.6.1	<i>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</i>	66
7.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	66
7.7.1	<i>Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)</i>	66
7.8	BESCHREIBUNG DER METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN.....	67
7.9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	68
8	BETEILIGUNGEN	69
8.1	DARSTELLUNG DER WESENTLICHEN BELANGE IN DER PLANUNG.....	71
8.1	FRÜHE BETEILIGUNG AM PLANVERFAHREN.....	73
8.1.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch</i>	73
8.1.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch</i>	77
8.2	BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS SOWIE AN DEN GEÄNDERTEN ENTWÜRFEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	91
8.2.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch</i>	91
8.2.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch</i>	100
9	MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG	111
10	FLÄCHENBILANZ	111
	QUELLENVERZEICHNIS	A

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan BP-02-005 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“ trat am 01.10.2004 als Satzung in Kraft.

Im Juli 2007 wurde für den Bereich des Seniorenzentrums an der Walter- Korsing- Straße die 1.Änderung rechtskräftig.

Auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses hat der gesamte Bereich in den letzten Jahren eine umfangreiche Entwicklung erfahren. Die städtebaulichen Zielstellungen sind in vielen Bereichen, wie der Fischerstraße und Lehmgasse bereits umgesetzt worden. Jedoch wurde bei der Umsetzung der Planung und im Rahmen konkreter Bauvorhaben auch der Bedarf nach Änderungen erkennbar, die im Einzelnen die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung nicht in Frage stellen.

So zeigte sich u.a. die Problematik der Regenwasserverbringung innerhalb des Gebietes erst in vollem Umfang bei der weiteren baulichen Verdichtung des Gebietes. Auf der Grundlage der Flächenansätze der Hydraulischen Berechnung zur Regenwasserableitung des Planungsbüros igf vom Mai 2009 wurden nun in Teilbereichen zur Verringerung des Versiegelungsgrades und damit der Regenwasserableitungen die Festsetzungen zur GRZ angepasst.

Auf Grund der inzwischen im gesamten Gebiet erfolgten Baumaßnahmen an Bebauung, Verkehrs-, Freiflächen, Hochwasserschutz etc. erfolgt mit dieser Überarbeitung eine grundlegende Aktualisierung der Plangrundlage und der Darstellung des Bestandes.

Die Entwicklung und Vermarktung des Gebietes ist so weit gediehen, dass bei der Entwicklung einzelner Teilflächen eine Prüfung der städtebaulichen Ziele erfolgen soll.

Der gegenwärtige Planstand wurde hinsichtlich seiner Aussagen zum Hochwasserschutz überarbeitet. Hier wurden zur Sicherung des Hochwasserschutzes unter Beachtung der vorhandenen insbesondere für geplante Bebauung und unter Berücksichtigung und Aktualisierung der realisierten Hochwasserschutzanlagen Ergänzungen der Planung vorgenommen.

Insgesamt wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans zukunftsgerichtet überarbeitet. Die vorliegende Bauleitplanung dient nun verbessert der Befriedigung mittel- und langfristiger (baurechtlicher) Bedürfnisse im Plangebiet.

Planalternative wäre ein Belassen des bestehenden Bebauungsplanes. Im Ergebnis wäre es aber nicht möglich, bei der Beantragung von Neubebauung in den noch verfügbaren Quartieren und Baufeldern auf die Notwendigkeit der Reduzierung der Gesamtbilanz der Regenwasserableitung zu reagieren.

Des Weiteren wird mit den festgesetzten Höchstmaßen an der Zahl der Vollgeschosse nicht vollumfänglich der aktuellen Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO 17.09.2008) entsprochen, in der ein ausgebautes Dachgeschoss als Vollgeschoss zählt.

Es wären bereits bei Änderungen im Bestand gegebenenfalls umfangreiche Befreiungen vom Bebauungsplan zu beantragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist notwendig, um auch zukünftig den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem

Planungsalternativen

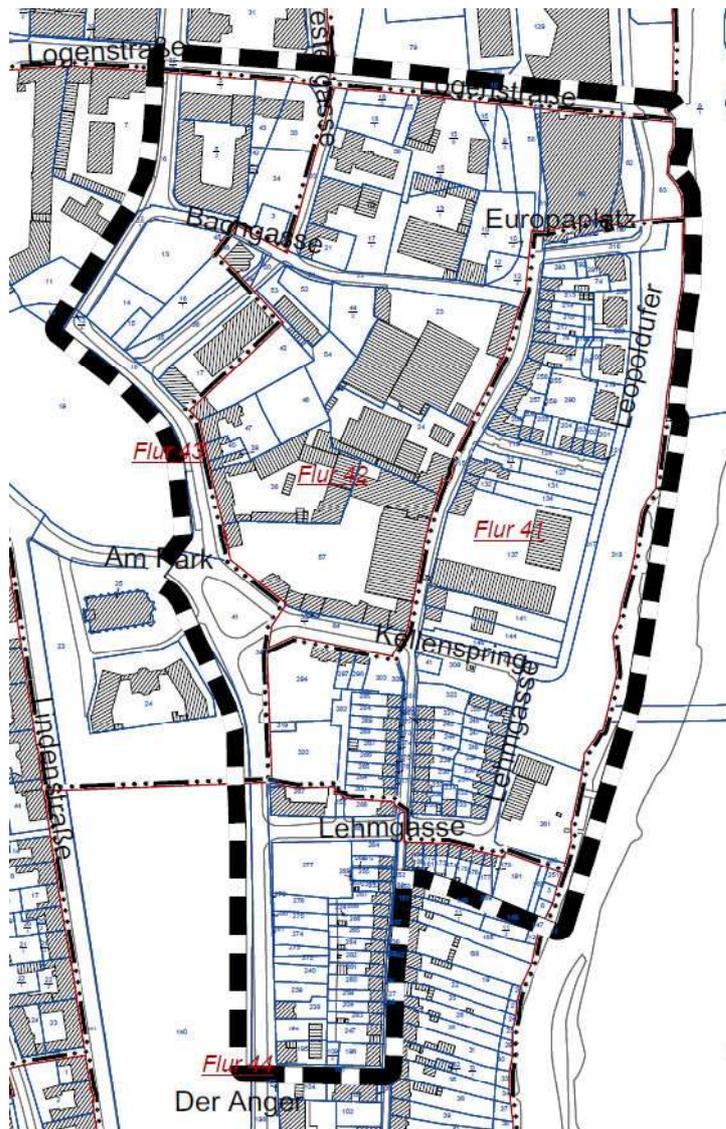
Bereich zu sichern.

2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die unmittelbar südlich an das Stadtzentrum angrenzenden Quartiere der ehemaligen Gubener Vorstadt.

Der Geltungsbereich wird im Süden von der Steingasse, im Westen von der Heinrich- von- Stephan- Straße, der Paul- Feldner- Straße und der Walter- Korsing- Straße, im Norden durch die Logenstraße und im Osten durch die alte Oder (Oderaltarm) begrenzt.



Übersichtsplan

2.2 Topografie

Im bestehenden Geltungsbereich ist die Topografie nahezu vollständig durch den Menschen überprägt. Das Gelände ist verhältnismäßig eben. Die Geländehöhen liegen zwischen 23 m und 26 m über Normalhöhenull (NHN). Von Ost nach West fällt das Gelände von ca. 25,00 m über NHN in der Paul-Feldner-Straße auf 19,00 m über NHN an der Uferlinie der Alten Oder. Ausnahme stellt der östliche Bereich der Grundstücke an der Fi-

scherstraße dar (Altbaubestand). Hier fällt das Gelände zur Oder hin bis auf 21 m ab (stärkster Höhenunterschied von ca. 3,50 m im Bereich der Uferböschung).

2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich, Gebäudenutzung

Das südöstliche Stadtzentrum ist die unmittelbar am Stadtkern gelegene Entwicklungsfläche der Stadt. Parallel zur Oder verlaufende Straßenzüge Fischerstraße, Paul-Feldner- und Walter- Korsing- Straße werden durch die Bachgasse und den Kellenspring geschnitten und formen damit im Wesentlichen die Struktur und Dimensionen der Quartiere. Grundstücksstruktur und Bebauung auf der Ostseite der Fischerstraße sind weitgehend kleinteilig. Ursprünglich existierte hier eine geschlossene straßenbegleitende Bebauung. Die Gartenflächen und Nebengebäude waren zur Oder orientiert. Teilweise ist eine auf das Grundstück bezogene Zufahrt vorhanden. Da die Grundstücke bis zur Uferböschung reichten, gab es keine Wegebeziehung entlang des Flusses. Öffentliche Zugänge zum Landschaftsraum waren nur an der Logenstraße und am Kellenspring vorhanden. Nun wurde die Uferlandschaft von der Brücke zum Ziegenwerder bis zur Lehmgasse erlebbar gestaltet.

Das Gebiet wird durch eine Mischung verbliebener Altbausubstanz mit vereinzelten Neubauten (vorwiegend gewerblicher und öffentlicher Nutzung), noch immer durch Brachflächen und leer stehende Gebäude, durch ergänzte Wohnbebauung aber auch durch architektonisch und denkmalpflegerisch wertvolle Bauten geprägt.

Eine stärkere städtebauliche Ausformung der Quartiere wurde zur Logenstraße, zum Anger und zum Kellenspring erhalten.

Fast über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung tangieren zwei Hauptgrünzüge das südöstliche Stadtzentrum: im Osten der Landschaftsraum Alte Oder mit dem Ziegenwerder und im Westen der Anger mit dem Park an der Gertaudenkirche.

Nach Norden bestehen über die Große Scharrnstraße, die Achse Gartenstraße - Große Oderstraße und die Uferstraße enge funktionelle Verknüpfungen zum unmittelbar benachbarten Stadtzentrum. Nach Süden führt die Fischerstraße in die weitgehend sanierten Wohnbereiche und die Walter-Korsing- Straße über den Carthusplatz zum Sportstadion und in die Stadtgebiete am Buschmühlenweg.

Aufgewertet wurden die Verbindungen zwischen Stadt- und Landschaftsraum. Die Potenziale des Landschaftsraumes Oder können nun genutzt werden.

Die Bebauung ist in Bauform, -masse, -alter und -zustand ähnlich der städtebaulichen Struktur noch immer sehr heterogen. Hinsichtlich Bauform und Baumasse umfasst das Spektrum u.a. zweigeschossige Wohnhäuser an der Fischerstraße, Wohn- und Geschäftshäuser an der Paul -Feldner-Straße, mehrschiffige Hallen des Straßenbahndepots und die Druckereigebäude der Märkischen Oderzeitung.

Die Bauzeit der Gebäude im Planungsgebiet reicht in Teilen bis in das 18. Jahrhundert zurück, wesentliche Bereiche wurden zwischen 1830 und 1910 errichtet. Nach 1980 wurde die alte Druckhalle der Märkischen Oderzeitung gebaut. Der Neubau der Druckhalle an der Fischerstraße und die Sanierung großer Teile des Geländes der Märkischen Oderzeitung erfolgten nach 1990.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind derzeit einige Gebäude unter

Denkmalschutz gestellt. Diese und der Denkmalbereich Gubener Vorstadt sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

Das Stadtzentrum wird sowohl nördlich im Bereich der Schulstraße als auch südlich der Logenstraße von Flächen tangiert, die in großen Teilen ehemals gewerblich genutzt wurden.

Unterschiedliche Nutzungsarten sind im Plangebiet zu berücksichtigen. Zwischen Logenstraße und Kellenspring bestehen innerhalb relativ großflächiger Quartiere gewerbliche Nutzungen wie das Verlags- und Druckhaus der Märkischen Oderzeitung.

Die Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) hat ihren Betriebssitz an den Standort der Böttnerstraße 1 verlagert. Zwei Depothallen sowie das ehemalige Sozialgebäude am alten Standort werden gegenwärtig vom Verein „Historische Straßenbahnen Frankfurt (Oder) e.V.“ genutzt. Entlang der Fischerstraße zwischen Logenstraße und Kellenspring sind einige alte Wohnhäuser erhalten, die weitestgehend saniert wurden

Auch die OSE AG als ehemaliger regionaler Energieversorger hat die Verwaltungs- und Betriebsgebäude an der Fischerstraße leergezogen.

Im Gewerbehof an der Gartenstraße 2 bestehen Büros bzw. Annahmestellen von Handwerkern, die als nichtstörend eingestuft werden.

An der Gartenstraße befindet sich eine Schule, in der sich bis Anfang 2003 das Gauss-Gymnasium mit mathematisch-naturwissenschaftlich-technischer Spezialisierung und regionaler Bedeutung befand. Zwischenzeitlich wurde nach der Sanierung in diesem Gebäudekomplex die Volkshochschule der Stadt Frankfurt (Oder) etabliert. Wichtige Verwaltungsgebäude wie z.B. das Arbeitsgericht befinden sich im Bereich.

Der vorhandene Gebäudebestand entspricht nunmehr in weiten Teilen den Entwicklungszielen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

2.4 Historische Entwicklung des Stadtgebietes

Ausgehend von den Stadttoren im Norden und Süden der Altstadt entstanden ab dem 15. Jahrhundert an den Handelsstraßen die Lebuser und die Gubener Vorstadt. Hier siedelte sich vor allem Handwerk und Gewerbe an.

Die eigentliche Entwicklung der Gubener Vorstadt vollzog sich im Zuge der im 18. Jahrhundert einsetzenden Stadterweiterung bedingt durch die Industrialisierung. 1815 wurde Frankfurt (Oder) außerdem Sitz der Provinzialregierung und erhielt entsprechende Regierungsbauten. Vor allem am Anger, in der Lindenstraße und in der Gubener Straße wurden, Villen und Gartenhäuser gebaut.

Die Vorstadt wurde im 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts besonders in den Bereichen Gubener Straße, Paul-Feldner-Straße und Gartenstraße mit Wohnbebauung verdichtet.

Die Stadtmauer von Frankfurt (Oder) verlief an der Südseite der historischen Altstadt im Bereich der heutigen Oderturmpassage. Mit dem Rückbau der Befestigungsanlagen im 19. Jahrhundert ergab sich die Möglichkeit, die ehemalige Fürstenwalder Straße bis zum Oderufer zu verlängern. Auf beiden Seiten dieser Straße (Logenstraße) entstanden Entwicklungsflächen für die Einordnung wichtiger städtischer Großbauten wie z.B. das Regierungsgebäude (heute Hauptgebäude der Universität), die Post, die Reichsbank, die Loge, das Landgericht, Schulen und die Reichsbahndirektion.

Mit der Entscheidung für die elektrische Straßenbahn als Verkehrsmittel für

die Stadt wurde nach 1895 die Grundlage für die Errichtung des Elektrizitätswerkes im Bereich Fischerstraße gelegt. Bis zu diesem Zeitpunkt war die Gasanstalt in Frankfurt (Oder) noch stark etabliert. Anstoß für die Neuerung war das Angebot der AEG Berlin, auf eigene Kosten die Straßenbahn aufzubauen. Die AEG errichtete 1897 das Elektrizitätswerk und erhielt ein fünfzigjähriges Konzessionsrecht. Die Gebäude wurden bis 1997 von der Oder– Spree-Energieversorgungs-AG genutzt.

Im gleichen Zeitraum wurde das Schienennetz in der Stadt aufgebaut. Mit der Errichtung der Depothallen, der Werkstätten und der Lagergebäude wurde ab 1900 begonnen. Nach der vollständigen Verlagerung des Straßenbahndepots an den Mühlenweg im Stadtteil Neuberesinchen stehen diese Gebäude und Anlagen seit 1999/ 2000 für neue Nutzungen zur Verfügung.

Das südöstliche Stadtzentrum blieb von den direkten Auswirkungen des 2. Weltkrieges weitgehend verschont. Substanzverfall und Strukturverlust der darauf folgenden Jahrzehnte hatten ihre Ursachen in der Veränderung der Eigentumsverhältnisse, in der Negierung historischer Strukturen bei Neubauten (Institut für Halbleiterphysik - IHP), in der Mittelknappheit für Sanierung und im Flächenabriss für geplante Bauvorhaben (Baugrube für die Erweiterung des IHP).

Nach 1950 erfolgten wichtige stadtstrukturelle Veränderungen für das Gebiet. Die Große Scharrnstraße wurde bis zur Bachgasse, die Gartenstraße bis zur Paul-Feldner-Straße verlängert und die Fischerstraße mit der Logenstraße geradlinig verbunden. Die Vorstadt wurde damit verkehrlich und räumlich besser an das Zentrum angebunden. Die entstandenen Blockränder wurden mit Neubauten wie dem Gauss- Gymnasium, dem Institut für Halbleiterphysik und der Druckerei aber nur bruchstückhaft und wenig sensibel räumlich geschlossen.

Im Bereich des Instituts für Halbleiterphysik entstand mit der neuen Lehmgasse eine weitere Querverbindung zur Fischerstraße. 1996 erfolgte der Abriss der Collath'schen Fabrik an der Logenstraße für den Bau des Hörsaal- und Mensagebäudes der Universität.

Im Zeitraum 1999/2000 wurde mit dem Abriss der desolaten Straßenbahnwerkstätten und der Beräumung der Hofflächen östlich der Fischerstraße zwischen der Baustelle des neuen Universitätsgebäudes und dem Kellenspring begonnen. Damit wurden die Voraussetzungen für Maßnahmen des Hochwasserschutzes und für die Bebauung bzw. Komplettierung dieses Quartiers geschaffen.

Die Herstellung des Hochwasserschutzes, die Ufergestaltung sowie der Bau des Uferweges und der Uferstraßen wurden in den Jahren bis 2002 weitestgehend fertiggestellt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Flur	Flurstück	Eigentümer
37	32/3	Stadt Frankfurt (Oder)
38	15	Stadt Frankfurt (Oder)
38	84	Stadt Frankfurt (Oder)
40	11, 26- 28	Stadt Frankfurt (Oder)
	26	Stadt Frankfurt (Oder)
	8/1	Bundesrepublik Deutsch-

Flur	Flurstück	Eigentümer
		land (Bundeswasserstraße)
41	21/2, 41, 119, 131, 134, 261, 297, 303, 305, 309, 315 – 318, 320, 322,	Stadt Frankfurt (Oder)
	121, 124, 127, 293	DSK
	74, 76, 78, 132, 137, 141, 144, 146, 197, 200-209, 213- 217, 218, 229- 240, 242, 244- 240, 253, 255 – 260, 264- 269, 272- 282, 284, 285, 289- 292, 294, 298, 300, 312, 313, 314, 319, 321,	p
42	9/3, 10/2, 12/1, 12/2, 13/1, 15/3, 18/1, 18/2, 20, 22, 42, 44/2, 45, 46, 49- 51, 54, 58, 61, 63, 64	Stadt Frankfurt (Oder)
	10/1, 23, 52, 53	DSK
	15/5, 15/6, 17/1, 21, 24, 33/1, 38- 40, 47, 48, 57, 59, 60, 62	p
	55, 56	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
43	1/1, 2, 3, 6, 10, 12/1, 12/2, 13, 17, 18, 23, 36, 41	Stadt Frankfurt (Oder)
	14, 15, 34, 42	DSK
	7, 8, 11, 16/1, 33, 35, 39, 43	p
	5/1, 5/2	Land Brandenburg (Ministerium der Finanzen)
44	107, 140, 163, 182, 198, 233- 237, 240, 280-282, 285, 285	Stadt Frankfurt (Oder)
	109/2, 224, 238, 239, 272, 279	DSK
	3, 6, 160, 171- 178, 181, 191, 194, 195, 196, 204, 231, 232, 247, 251- 253, 255, 257, 259-270, 273- 277, 286- 288	p

Stand: 06/2012

2.6 Verkehrserschließung

Der Bereich wird von der Walter- Korsing- Straße als Erschließungsstraße aus durch verkehrsberuhigte Bereiche in das Entwicklungsgebiet hinein verkehrlich gegliedert. Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn) angeschlossen, sowohl im Süden als auch im Norden des Geltungsbereichs sind Haltepunkte die in den Verkehrszeiten regelmäßig durch Straßenbahnen angefahren werden.

Die Logenstraße im Norden und der Straßenzug Walter– Korsing- Straße/ Lindenstraße im Westen des Bearbeitungsgebietes gehören zum Hauptstraßennetz der Stadt Frankfurt(Oder). Über die Logenstraße als Hauptsammelstraße erfolgt die Anbindung des Zentrumsbereichs um den Markt an das übergeordnete Straßennetz. Der Straßenzug Walter– Korsing- Straße/ Lindenstraße besitzt als Landesstraße L 381 und als Haupteerschließungs- bzw. Hauptverkehrsstraße der Stadt nach Süden eine noch größere verkehrliche Bedeutung. Mit der angestrebten Bündelung des Stadtverkehrs nach Süden auf diesem Straßenzug, zB. durch den verkehrsberuhigten Ausbau der Gubener Straße und deren verkehrsrechtliche Anordnung als Anliegerstraße, kommt es zu einer Steigerung der Verkehrsbelastungen.

Durch den gebietsfremden Verkehr wird auch der Straßenzug Paul– Feld-

ner- Straße/ Gartenstraße genutzt. Auf Grund der zu beobachtenden aktuellen und zu erwartenden Kapazitätsprobleme des lichtsignalgeregelten Knotens Platz der Republik wird ein Teil des Verkehrs des Stadtzentrums von und nach Süden über diesen Straßenzug geführt. Zwar stellt dieser Verkehr eine Störung innerhalb des Bebauungsplangebietes dar, andererseits sind ohne diese Entlastungsmöglichkeit für den Platz der Republik starke Verkehrsprobleme auf dem Straßenzug Walter– Korsing- Straße/ Lindenstraße zu erwarten.

Als Elemente der inneren Erschließung fungieren die Fischerstraße, die Bachgasse, der Kellenspring, die Lehmgasse und die Steingasse, deren Bestand durch die räumliche Situation und durch Denkmalschutzbelange weitgehend fixiert ist.

Die Fischerstraße mit einer mittleren Breite von 4 bis 5 m ist durch die bestehenden Bebauungen in Lage und Dimension bestimmt. Ihre Leistungsfähigkeit ist stark begrenzt.

Die **Stellflächen des ruhenden Verkehrs** innerhalb des Planungsgebietes liegen werden überwiegend entlang der Walter– Korsing– Straße/ Paul– Feldner- Straße in Angrenzung an die Grünflächen des Angers, entlang der Heinrich- von- Stephan- Straße und (derzeit) durch die temporären Stellplatzanlagen auf den Brachen abgedeckt. Infolge der Bewirtschaftung der Stellplätze im Stadtzentrum und einer wachsenden Überbauung von Flächen im Zentrumsbereich ist bereits jetzt ein Parkierungsdruck auf das südöstliche Stadtzentrum zu verzeichnen. Derzeit wird ein Parkraumbewirtschaftungskonzept erarbeitet, welches dem entgegen soll.

Auf Grund der Zentrums Lage des Plangebietes mit einer großen Anzahl von Zielen in kurzer Entfernung und auf Grund von Einrichtungen der Europa-Universität Viadrina im Gebiet oder in Randlage kommt dem **Fuß- und Radverkehr** eine große Bedeutung zu. Deutlich wird dies u.a. mit der Ausweisung der als Nord-Süd-Route (Innenstadtachse) vorgesehenen zentralen Achse für Radfahrer über die Heinrich- von- Stephan- Straße, der Paul – Feldner-Straße und der Walter– Korsing- Straße bzw. der Routenabschnittsalternative durch den Gertraudenpark und am Anger als Geh-/ Radweg abseits von den beiden letztgenannten Straßen zwischen der Heinrich- von- Stephan- Straße und dem Carhausplatz gemäß der Radverkehrskonzeption der Stadt Frankfurt (Oder).

Fuß- und Radverkehr

Die ÖPNV-Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt hauptsächlich durch die Straßenbahn. Neben der Straßenbahnlinie 4 mit mehreren Haltestellen in der Lindenstraße bedienen die Linien 3 und 2 das Bebauungsplangebiet von der Logenstraße aus. Die Buslinie 984 quert das Plangebiet nicht mehr.

ÖPNV

2.7 Technische Infrastruktur

Das südöstliche Stadtzentrum ist mit allen Medien der Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Vor dem alten Straßenbahndepot wurden unterirdische Regenrückhalteanlagen errichtet.

In den Straßenzügen liegen Schmutzwasserkanäle im Misch- und Trennsystem. Die Misch- und Schmutzwasserkanäle sind Eigentum der FWA mbH, die Regenwasserkanäle sind Eigentum der Stadt und werden in deren Auftrag durch die FWA bewirtschaftet.

Es erfolgt zum Teil eine Überleitung des Niederschlagswassers in die Oder, wobei es gegenwärtig bei Hochwasser zum Rückstau kommen

kann.

In den vorhandenen Straßen und Baufeldern befinden sich außerdem Trinkwasserleitungen und -anlagen der FWA mbH, Erdgasleitungen der Stadtwerke Frankfurt (Oder), Leitungen der Telekom AG, Elektroleitungen des Mittel- und Niederspannungsnetzes der Stadtwerke Frankfurt (Oder) sowie Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Frankfurt (Oder). Eine durchgängige Versorgung mit Fernwärme findet nicht statt. Die Fernwärmeleitungen queren teilweise über und unter Terrain die Baufelder.

Zwischenzeitlich wurde eine Hochwasserschutzanlage errichtet, welche auf der Planung dargestellt ist. Im Bereich nördlich des Bebauungsplangebietes (Bischofstraße) ist ein mobil zu schließendes Schott vorhanden.

2.8 Natur und Landschaft

Der derzeitige Ausgangszustand von Natur und Landschaft ist der Bestandserfassung des Umweltberichtes (Kap. 7.3) zu entnehmen.

2.9 Altlasten

Siehe Hinweis 5 im Bebauungsplan.

2.10 Nutzungseinschränkungen

Kampfmittelbelastung:

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden ist es verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist diese Fundstelle unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Leitungsbestand

Bei der Planung von Gebäuden im Bereich der bestehenden Regenwasserhauptsammler ist die DIN 19630 zu beachten, wobei für Regenwasserhauptsammler DN 400 bis 600 eine Korridorbreite von 8,00 Metern einzuhalten ist. Falls in bestehenden Situationen der Abstand kleiner sein muss, ist die Lastabtragung der Fundamente (Erddruck) vom Statiker nachzuweisen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgungsatzung

- Mindestabstände und Überdeckungshöhen von Fernwärmeleitungen sind vorhabenbezogen abzustimmen
- Die Überbauung von Anlagen der Fernwärme ist nicht zulässig.

Bereich Strom:

- Leitungsauskunft mindestens zwei Wochen vor Beginn von Tiefbauarbeiten einholen; von Arbeiten ohne Leitungsauskunft wird abgeraten
- Bäume nicht auf Kabel pflanzen; ggfs. Baumstandort verrücken
- Baumpflanzungen in Kabelnähe erfordern Wurzelschutz auf der gesamten Berührungslänge des Kronenbereiches/Kabels in einer Tiefe von 1m (insbesondere fußläufige Durchwegung Fischerstraße/Gartenstraße mit festgesetzten Baumstandorten)
- Information vor Beginn von Gehwegarbeiten erbeten

Der Oderaltarm ist eine Bundeswasserstraße.

Bundeswasserstraße

Grundsätzlich sind alle geplanten Bauwerke an und über Bundeswasser-

straßen, so z.B. auch Gebäude, Straßen, Brücken, Einleitungen und Entnahmen zuvor rechtzeitig mit dem WSA Eberswalde abzustimmen, erforderlichenfalls genehmigen zu lassen.

- Zuständigkeit des WSA endet bei Wasserstraßenkilometer ca. 0,4
- für diesen Bereich ist Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Eigentümer dieser Wasserstraßen – verwaltet und unterhält diese als Hoheitsaufgabe des Bundes
- Errichtung und Benutzung von Anlagen in, über, unter oder an Ufern bedarf einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung nach §31 Bundeswasserstraßengesetz; sofern nicht über ein Plangenehmigungs- bzw. Planfeststellungsverfahren läuft (die gilt insbesondere für ihre Planung, die Regenwasserhauptsammler in die Oder abzuleiten)
- sicherzustellen ist, dass
 - verfassungsrechtliche und durch WaStrG konkretisierte Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht eingeschränkt werden
 - Bau- und Unterhaltung von Deckwerken/ Uferbefestigungen ohne Beeinträchtigung von Bauweise und Bauart weiter durchgeführt werden kann
 - uneingeschränkte Befahrung der ufernahen Wasserstraßenbereiche (auch Anliegerstraßen) mit allen Dienstfahrzeugen der WSV gewährleistet bleibt
 - keine Beeinträchtigung von Aufstellung und Unterhaltung von festen und schwimmenden land- und wasserseitigen Schifffahrtszeichen
 - Durchführung von Peil- und Vermessungsarbeiten sowie Unterhaltung von Lage- und Höhenpunkten weiterhin möglich bleibt
 - aus Flächennutzungsplanvorhaben keine Wasserspiegelabsenkungen bzw. Tauchtiefenherabsetzungen resultieren
 - WSV Eigentum nicht überplant/ überbaut wird
 - Sicherheit und Leichtigkeit des Schifffverkehrs durch geplante Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird
 - ggfs. geplante Anpflanzungen nur tätigen, wo sie nicht zu Abflusshindernissen und Eisstauen führen und landseitige Uferbefahrbarkeit gewährleistet bleibt
 - uneingeschränkter Erhalt ohne Funktionsbeeinträchtigung von WSV privat- rechtlich sowie öffentlich – rechtlich genehmigten Anlagen Dritter

Im Plangebiet liegen für die Bauvorhaben ungünstige hydrogeologische Verhältnisse in der Oderaue vor. Das Plangebiet liegt innerhalb der geomorphologischen Einheit "Oderdurchbruchstal". Die Stromoder befindet sich in geringer Entfernung östlich des Plangebietes. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von der westlich angrenzenden Hochfläche gen Osten auf die Oder gerichtet. Bei Oderwasserständen über dem mittleren Hochwasserbereich (MHW) kann es infolge der Korrespondenz zwischen Oberflächen- und Grundwasser im vorflutnahen Bereich zu einer Umkehr der Grundwasserfließrichtung und damit zu oberflächennahen, teils geländegleichen Grundwasserständen kommen. Die Reichweite und die Aufhöhung hängen von der Art und Dauer des Hochwasserereignisses ab.

hydrogeologische Verhältnisse

Grundwasserabsenkungen bedürfen der Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.

Grundwasser

Bauliche Maßnahmen im Grundwasserbereich erfordern ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahrens gemäß § 8 Abs.1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 WHG.

Nach § 36 WHG i. V. m. § 87 BbgWG bedürfen die Errichtung oder wesent-

liche Änderung von Anlagen in, unter oder über Gewässern 1. Ordnung der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Der Geltungsbereich umfasst die Wasseroberfläche und landwärts des Uferbereich bis zu 10 m von der Uferlinie.

Hochwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt mit der unmittelbaren Nähe zum Oderaltarm teilweise in einem Gebiet mit Hochwasserrisiko. Nach dem Hochwasser 1997 wurde der Deich Uferstraße ertüchtigt und über die Logenstraße südwärts geführt mit Schutzziel HQ₂₀₀ (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis; 200jähriges Ereignis). Die Herstellung des Hochwasserschutzes, die Ufergestaltung sowie der Bau des Uferweges und der Uferstraßen wurden in den Jahren bis 2002 weitestgehend fertiggestellt.

korrespondierendes Hochwasser

Bei Vorhandensein eines Oder-Hochwassers in den Alarmstufen II/ III und bei gleichzeitigen starken Niederschlägen kann gegenwärtig nur vermindert Regenwasser aus Teilbereichen des Plangebietes in die Oder abgeleitet werden. Der Katastrophenschutz (Zuständigkeit der Feuerwehr) greift ab Alarmstufe IV. Entsprechend kann es im Plangebiet im Bereich der Regenwasser-Einleitstellen am Holzmarkt und in der Logenstraße zu Überflutungserscheinungen (korrespondierendes Hochwasser) kommen, da die Regenwasser-Kanäle durch Rückstauschieber verschlossen werden, um das Eindringen von Flusswasser zu verhindern. In dieser Situation ist einer verminderte Ableitung von Regenwasser in die Oder möglich.

3 Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

*Mitteilung der Ziele,
Grundsätze und sonstigen
Erfordernisse der
Raumordnung vom
09.10.2012*

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

Gemäß Festlegungskarte 1 zum LEP B-B befindet sich das Plangebiet innerhalb des Risikobereiches Hochwasser. Frankfurt (Oder) ist als Oberzentrum im Zentrale- Orte- System des Landes Brandenburg eingestuft (Ziel 2.7 LEP B-B).

Grundsatz 5.3 LEP B-B (im Risikobereich Hochwasser ist den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen).

Grundsatz §5 Abs.1 LEPro 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte)

Grundsatz §5 Abs.2 LEPro 2007 (Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, Priorität der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen),

Grundsatz §5 Abs.3 LEPro 2007 (Verkehrssparende Siedlungsstrukturen sollen angestrebt werden, Orientierung an der guten Erschließung durch schienengebundenen Personennahverkehr),

Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete)

Grundsatz 2.8 LEP B-B (Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie der Siedlungsfunktion, auf die Oberzentren)

Bewertung: Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Pla-

nungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung LEPro §5 Abs.1 bis 3, LEP B-B, 2.8 und 4.1 werden angemessen berücksichtigt.

Zwischenzeitlich haben sich die Beurteilungsgrundlagen geändert: Am 15.05.2009 trat der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 in Kraft. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 16.06.2014 die Brandenburger Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 für unwirksam erklärt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Bis zu einer möglichen Rechtskraft des Urteils findet der LEP B-B weiterhin Anwendung. Zuvor wurde das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 1997 durch das LEPro 2007 ersetzt. Entsprechend sind auf die Inhalte des Bebauungsplanes bezogen aktuell folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

Der Bebauungsplan entspricht den Grundsätzen §5 Abs.1, Abs.2 und Abs.3 LEPro 2007, nach denen die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte zu erfolgen hat, die Innen- vor Außenentwicklung vorrangig sowie die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen prioritär sind und verkehrssparende Siedlungsstrukturen bei einer Orientierung an der guten Erschließung durch schienengebundenen Personennahverkehr angestrebt werden.

Landesentwicklungsprogramm

Nach der textlichen Festlegung 2.7 (Z) LEP B-B ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum im Zentrale-Orte-System des Landes Brandenburg eingestuft. Der Bebauungsplan entspricht damit den textlichen Festlegungen 2.8 (G) und 4.1 (G) LEP B-B: Konzentration der hochwertigen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung, wie der Siedlungsfunktion, auf die Oberzentren; Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete.

Landesentwicklungsplan

Mit Inkrafttreten des LEP B-B 2009 wurden Teilpläne der Regionalen Planungsgemeinschaften zur zentralörtlichen Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte und ländliche Versorgungsorte funktionslos. Weitere, in Aufstellung befindliche Regionalplanungen mit Satzungscharakter der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree enthalten derzeit keine Aussagen für das Plangebiet.

Regionalplanung

Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung wird auf die Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 09.10.2012 verwiesen.

Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs.2 BauGB vom 21.03.2014

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungsänderung berührt keine Änderungen der Darstellungen der Art der Nutzung, so dass der Plan auch weiterhin aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelt ist.

Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder), 9.Änderung

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Derzeit wurden noch keine Überschwemmungsgebiete durch die Landesregierung durch Rechtsverordnung festgesetzt. Die vom Rat der Stadt

festgesetzte Überschwemmungsgebiete

Frankfurt (Oder) 1989 festgesetzte Linie ist durch Hochwasserschutzmaßnahmen, welche nach der Wende im Zuge der Entwicklung des Bereiches umgesetzt wurden, im Plangebiet überholt. Sie wird darum nicht Bestandteil der Planung.

Hinweise auf das Gefährdungspotenzial geben die erarbeiteten Hochwassergefahrenkarten und die Hochwasserrisikokarten, welche wiederum Grundlage für durch das Land zu erarbeitende Risikomanagementpläne darstellen. Innerhalb des Gefahren-/ Risikobereichs Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis) wurden bisher im Bebauungsplangeltungsbereich durch das Land Brandenburg weder Überschwemmungsgebiete nach §76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz als Rechtsverordnung oder noch gemäß §76 Abs.3 Wasserhaushaltsgesetz vorläufig festgelegt.

*Gefahrengebiete
Hochwasser*

Aufgrund §99 des Brandenburgischen Wassergesetzes in Verbindung mit §74 Wasserhaushaltsgesetz wurden die Gefahren- und Risikokarten für Gebiete mit Hochwasserrisiko im Maßstab 1: 10.000 (Risikogebiete) im Amtsblatt für Brandenburg – Nr.52 vom 18.Dezember 2013 veröffentlicht. In der Gefahrenkarte Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis, HQ_{10}) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bzw. nur geringfügig von Hochwassererscheinungen betroffen. In der Gefahrenkarte Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis, HQ_{100}) sind Teile von Hochwasser betroffen. Hier kann im Bereich Logenstraße Wasser gen Süden einfließen. In der Gefahrenkarte Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit/ Extremereignis (200 jähriges Ereignis $HQ_{ext-rem}$) sind im Wesentlichen die gleichen Teile des Bebauungsplan-Geltungsbereiches von Hochwassererscheinungen betroffen; die Überflutungsfläche ist jedoch größer.

*Risikogebiete Hoch-
wasser*

Entsprechend den oben dargestellten Hochwassergefahrenkarten sind durch das Land Brandenburg Risikogebietskarten, u.a. mit Darstellung der gefährdeten Objekte oder der Flächennutzung in den Risikogebieten, bekanntgemacht worden. In den Hochwasserrisikokarten sind entsprechend den Hochwassergefahrenkarten die Überflutungsbereiche hervorgehoben.

*Integriertes Stadtent-
wicklungskonzept*

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde erstmals 2007 aufgestellt und 2009 aktualisiert. Da sich die demographische, sozioökonomische und infrastrukturelle Ausgangslage sowie die daraus resultierenden Handlungsbedarfe für die Stadtentwicklung verändert haben, wurde das INSEK mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in 05/2014 fortgeschrieben. Der Planungshorizont bewegt sich bis zum Jahr 2025 mit einem Ausblick auf das Jahr 2030.

Im Kontext zum Stadtumbau (s. u.) wird als räumlich-funktionale Leitlinie die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt hervorgehoben, orientiert an dem städtebaulichen Leitbild der *Kompakten Stadt*: Als unerlässlich für die Funktionsfähigkeit der Gesamtstadt steht die Weiterqualifizierung/ der Ausbau des Stadtzentrums als Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens mit differenziertem Wohnungsangebot, als überregional bedeutsames Einkaufszentrum, urbanes Foyer der Grenzstadt und kultureller Mittelpunkt im Vordergrund.

Die Schlüsselmaßnahmen und ihre Bausteine wurden in der INSEK-Fortschreibung 2014 überarbeitet. Die Schlüsselmaßnahme B-4 „Neugestaltung und verkehrliche Neuordnung des Stadtraumes zwischen Logenstraße und Regierungsstraße zum Universitätsplatz“ geht mit den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes konform.

Das in 11/ 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Konzept zur gesamtstädtischen Standorterneuerung des Einzelhandels (Einzelhandels- und Zentrenkonzept) ist zu beachten.

*Einzelhandels- und
Zentrenkonzept*

Der Lärmaktionsplan 2009 der Stadt Frankfurt (Oder) wurde 2013 fortgeschrieben. Die Fortschreibung bzw. die 2014 beschlossene Maßnahmenübersicht trifft keine zu berücksichtigenden Festlegungen für das Bauungsplangebiet.

Lärmaktionsplan

Im Luftreinhalteplan Frankfurt Oder 2012 bzw. im zuletzt 2014 präzisierten Maßnahmenkonzept (2. Stufe) sind keine Defizite, Konfliktbereiche oder Betroffenheiten bezogen auf Luftschadstoffe (Stickoxide/ Feinstaub) oder Aussagen zur Schadstoffminderung innerhalb des Bauungsplangebietes benannt.

Luftreinhalteplan

Im Integrierten Kommunalen Klimaschutzkonzept 2012 verpflichtet sich die Stadt Frankfurt (Oder) u. a. die CO²-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 13% gegenüber 2010 zu senken und den Anteil erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch von rund 5% (2010) bis 2020 auf 15% zu steigern. Neben diesen quantitativen Zielen soll u. a. auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Flächenverbrauch weiter reduziert und das städtebauliche Leitbild der kompakten Stadt umgesetzt werden. Dem wird mit dem Ansatz des Bauungsplatzes entsprochen.

*Integriertes Kom-
munales Klima-
schutzkonzept*

Bereits am 23.01.1997 wurde die Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die förmliche Festlegung des **städtebaulichen Entwicklungsbereiches „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“** (Entwicklungssatzung) nach §165 Absatz 6 Baugesetzbuch beschlossen.

*städtebauliche
Entwicklungs-
maßnahme*

Die Ziele der Entwicklungsmaßnahme werden in der Begründung zum Beschluss wie folgt benannt:

- Die Untersuchung der besonderen Standortqualitäten des Südöstlichen Stadtzentrums als Wohnungsbaustandort zeigt, dass nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme Südöstliches Stadtzentrum hier ein Wohnungsbaustandort mit Potenzialen entsteht, die sonst kein Wohnungsbaustandort in Frankfurt (Oder) aufzuweisen hat: Innenstadtstandort mit allen städtischen Qualitäten zu sein und gleichzeitig Verbindung zum Wasser und zum Landschaftsraum zu haben. Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme hilft, die strukturellen Angebotslücken im Wohnungsangebot von Frankfurt (Oder) zu schließen. Um zukünftig ein differenziertes Wohnungsangebot kontinuierlich bis 2010 bereitstellen zu können, bilden die im Südöstlichen Stadtzentrum entstehenden Wohnungen eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsmarktes in der Stadt.
- Für Gewerbe und Einzelhandel besteht mittelfristig kein erhöhter Flächenbedarf in Frankfurt (Oder) und Umgebung. Für das Gebiet bedeutet dies, dass lediglich aus dem Gebiet heraus bestehende Flächenansprüche befriedigt werden müssen.
- Von Seiten der Stadt Frankfurt (Oder) wird das Ziel unterstützt und gefördert, die notwendigen Erweiterungsflächen für die Universität im Innenstadtbereich im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude vorzuhalten. Hierzu gehört die erforderliche Grundstücksfläche für die zweite Ausbaustufe der Universität und die Nutzung des Kongresshotels für Universitätszwecke. Von Seiten der Stadt besteht in Übereinstimmung mit der Europa- Universität die Zielsetzung, den Erweiterungsbedarf der Europa- Universität an städtebaulich integrierten Standorten im Innenstadtbereich abzudecken.

Weiterhin wurden zehn Argumente für die (nunmehr beschlossene) städte-

bauliche Entwicklungsmaßnahme im Südöstlichen Stadtzentrum der Stadt Frankfurt (Oder) benannt, welche die Ziele der Entwicklungsmaßnahme noch einmal konkretisieren:

1. Erweiterungsflächen für die Europa- Universität Viadrina
Die Entwicklungsmaßnahme sichert die städtebaulich- funktionale Einordnung der Universität in das Stadtzentrum. Ohne Entwicklungsmaßnahme ist insbesondere die geplante 2. Ausbaustufe durch gegenläufige Interessen der Eigentümer in Frage gestellt
2. Bau der Uferpromenade/ Hochwasserschutz
Die Entwicklungsmaßnahme sichert die Fortführung der Uferpromenade gegen die z.T. gegenläufigen Nutzungsinteressen der Eigentümer ab. Im Zuge der Uferpromenade werden Anlagen zum Hochwasserschutz errichtet, ohne die eine Bebauung im Südöstlichen Stadtzentrum deutlich erschwert wird.
3. Beseitigung von Investitionshemmnissen
Die derzeitige städtebauliche Situation wirkt investitionshemmend. Investitionswillige Eigentümer halten sich derzeit zurück. Hierzu tragen z.T. auch unwirtschaftliche Grundstückszuschnitte bei. Nur durch das ordnungsrechtliche und finanzielle Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme können die Grundstücke wirtschaftlich zugeschnitten werden und ein insgesamt positives Investitionsumfeld geschaffen werden, das auch ein weiteres zu erwartendes Brachfallen der Gebäudesubstanz (Straßenbahndepot, Verwaltungsgebäude Oder-Spree- Energiegesellschaft, Institut für Halbleiterphysik) verhindert.
4. Mobilisierung der Flächen für den Wohnungsbau
Das Südöstliche Stadtzentrum bietet für die Stadt Frankfurt (Oder) einzigartige Standortqualitäten im Wohnungsbau mittlerer bis hoher Qualität. Für diesen Wohnungsteilmarkt besteht in der Stadt eine akute Angebotslücke, deren Deckung im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung der Stadt zum Universitäts- und Dienstleistungsstandort steht. Nur über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme können Standortqualitäten konsequent genutzt werden, da anderenfalls Schlüsselflächen nicht mobilisiert werden können.
5. Innenstadtentwicklung
Die Entwicklung des Südöstlichen Stadtzentrums stützt die Entwicklung der Innenstadt zu einem lebendigen Zentrum.
6. Effizienter Fördermitteleinsatz
Für das Land Brandenburg besteht entsprechend den landespolitischen Zielsetzungen die Chance, Fördermittel für folgende Zwecke zu bündeln:
 - Wohnungsbau im Innenbereich zur Deckung des erhöhten Wohnungsbedarfs und zur Ressourcenschonung
 - Entwicklung der Universität „Viadrina“
 - Neubau des Institutes für Halbleiterphysik
 - Auslagerung des Straßenbahndepots und Freigabe innerstädtischer Flächen
 - Erschließung und Entwicklung städtebaulich relevanter Brachflächen
 - Ein zielgerichteter, koordinierter und damit auch effizienter Einsatz der Fördermittel ist damit gegeben.
7. Verhinderung zukünftiger stadtentwicklungspolitischer Fehlentwicklungen
 - Zur Erreichung der in der Voruntersuchung definierten stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt ist der schnelle Beschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geboten, da
 - die Vorhaben einiger Eigentümer eine spätere integrierte Entwick-

lung verhindern. Beispielsweise wird die Uferpromenade durch Bauvorhaben stark beeinträchtigt,

- die Vorhaben der Versorgungsträger sind kurzfristig aufeinander abzustimmen, da ansonsten die Umsetzung der gesamten Maßnahme in Frage gestellt wird,
- einzelne Eigentümer planen, zu überhöhten Preisen an die Investoren zu veräußern, deren Vorhaben voraussichtlich nicht den Zielen der Stadt entsprechen,
- die Veränderungssperre kein weiteres Mal verlängert werden kann. Die städtische Vorkaufsrechtssatzung kann nicht angewendet werden, da Haushaltsmittel fehlen. Die Steuerung der Entwicklung allein über das angebotsorientierte Bebauungsplanverfahren kann nicht gewährleistet werden.

8. Standortsicherung

Die Entwicklungsmaßnahme ermöglicht die Absicherung und städtebauliche Einordnung der Erweiterungsabsichten der Märkischen Oderzeitung und des Institutes für Halbleiterphysik.

9. Verkehr

Die Entwicklungsmaßnahme sichert durch das Verkehrskonzept eine integrierte Stellplatzlösung, die maximale Dichte ohne großflächige oberirdische Parkflächen verwirklicht.

10. Erschließung

In der Entwicklungsmaßnahme wird der Bau der oberirdischen und unterirdischen Erschließungsanlagen untereinander und mit dem Bau der Hochbauten koordiniert. Auf diese Weise wird eine zügige, kostengünstige Erschließung gesichert.

Gemäß §166 Abs.1 Satz 2 Baugesetzbuch hat die Gemeinde für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, was mit der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes BP-02-005 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“ am 01.10.2004 abgeschlossen wurde. Hier wurden parallel die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme als auch mit den (im entsprechenden Zeitraum vorhandenen) Investoreninteressen in Übereinstimmung gebracht.

Die Ziele und Zwecke der Satzung sind bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit, dass sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen an die Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme hält, die der förmlichen Festlegung des Entwicklungszieles zu Grunde lagen. Die Gemeinde ist generell verpflichtet, alle Maßnahmen zu ergreifen, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Ein Bebauungsplan, der den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht entspricht, verletzt diese Verpflichtung.

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

Fernwärmeversorgungssatzung

Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile der Stadt Frankfurt (Oder), Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 – siehe Amtsblatt Nr.10/ 2009 vom 02.12.2009

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)

Im Bebauungsplangebiet bzw. in Teilbereichen gelten derzeit weiterhin folgende örtliche Bauvorschriften:

örtliche Bauvorschriften

- Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten in der Innenstadt (Werbefestsetzung) siehe Amtsblatt Nr. 6/ 2013 vom 10.07.2013
- Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradstellplätzen (Stellplatzfestsetzung – StplS) vom 01.03.2012 – siehe Amtsblatt Nr. 1/ 2012 vom 07.03.2012

4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Betroffen von der Planänderung ist der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

*Ziele und Zwecke
der Planung*

Die Entwicklung und Vermarktung des Gebietes ist weit gediehen. Auf der Grundlage des Satzungsbeschlusses hat der gesamte Bereich in den letzten Jahren eine umfangreiche Entwicklung erfahren. Die städtebaulichen Zielstellungen sind in vielen Bereichen, wie der Fischerstraße und Lehmgasse bereits umgesetzt worden. Jedoch wurde bei der Umsetzung der Planung und im Rahmen konkreter Bauvorhaben auch der Bedarf nach Änderungen erkennbar, die im Einzelnen die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung nicht in Frage stellen. Jedoch soll für die Entwicklung einzelner Teilflächen eine Prüfung der städtebaulichen Ziele erfolgen.

Auf Grund der inzwischen im gesamten Gebiet erfolgten Baumaßnahmen an Bebauung, Verkehrs-, Freiflächen, Hochwasserschutz etc. erfolgte im Zusammenhang mit dieser Überarbeitung eine grundlegende Aktualisierung der Plangrundlage und der Darstellung des Bestandes.

So zeigte sich u.a. die Problematik der Regenwasserverbringung innerhalb des Gebietes erst in vollem Umfang bei der weiteren baulichen Verdichtung des Gebietes. Gleichzeitig ist die exaktere Formulierung der städtebaulichen Ziele auf Grund bereits umgesetzter Vorhaben und vor dem Hintergrund der Kenntnis der Investitionshemmnisse möglich. Hier erfolgte ein Abgleich der Bebauungsplanung mit den Entwicklungszielen sowie dem umgesetzten Bestand vor dem Hintergrund der absehbaren Umsetzungsmöglichkeiten.

Im Wesentlichen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- die Anpassung an den Bestand
- Änderung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
 - Anpassung von Baugrenzen und Baulinien
 - Vereinheitlichung von Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
 - Einfügen von Allgemeinen Wohngebieten
 - Einzelhandelsflächenbegrenzung
- Neuordnung der textlichen Festsetzungen
- Der Entfall von Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Neuplanung Baumpflanzungen

Übergeordnete Zielstellung für das Bebauungsplangebiet bleibt es, durch geeignete Festsetzungen, die rechtliche Basis für eine städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu schaffen, die Errichtung von Wohn- und Arbeitsstätten, von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von Folgeinvestitionen mit der Stadt, der Region und dem Land zu koordinieren. Es sollen u.a. die

bauliche Entwicklung der Europa-Universität Viadrina gesichert, brachliegende Stadflächen wieder nutzbar gemacht und damit der Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten gedeckt werden.

Das südöstliche Stadtzentrum besitzt ein hohes Potenzial an städtebaulichen Bezügen zum Stadtkern und zum Landschaftsraum der Oder, das im Zusammenhang mit der Nutzung der Flächenreserven eine bedeutsame Chance für eine intensive Stadtentwicklung in Frankfurt(Oder) darstellt.

Die behutsame städtebauliche Neuordnung soll die historischen Strukturen akzeptieren und weiter qualifizieren. Hierbei sind insbesondere die stärkere Einbeziehung des Landschaftsraumes in den Stadtraum, die Vernetzung städtischer Grünräume mit dem Landschaftsraum und die bauliche Markierung der Raumkanten von wesentlicher Bedeutung.

Zur Verbesserung der Erschließung und zur Erhöhung der Nutzungsintensität erfolgen eine Gliederung der großen Quartierflächen und eine Ergänzung der Baustruktur.

Das Wohnen soll wieder zu einer wesentlichen Nutzung im Gebiet werden. Im städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan werden bevorzugte Wohnlagen in der Nähe des Ziegenwerders und der südlichen Fischerstraße in Angrenzung an das Sanierungsgebiet dargestellt.

Vorhandene Brachen ermöglichen Erweiterungsbauten für die Europa-Universität Viadrina in der Nähe der Logenstraße. Der Bebauungsplan weist auch für künftige Erweiterungsphasen ein Sondergebiet als universitäre Standortreserven aus.

Eine wesentliche Voraussetzung für die Neuordnung und Entwicklung des Südöstlichen Stadtzentrums ist die Integration der Hochwasserschutzanlage in die Uferlandschaft und den Stadtorganismus.

Die geplante Organisation der Verkehrserschließung trägt zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs bei und mit der Gestaltung des Europaplatzes / Campus einschließlich Straßenbahnhaltestelle erfolgt eine bessere ÖPNV-Anbindung für die Europa-Universität und diesen städtischen Teilbereich insgesamt.

Die bestehenden provisorischen Parkplätze auf Brachflächen werden zunehmend durch Neubebauungen beseitigt. Dementsprechend muss das Plangebiet die Stellplatzbilanz für den Eigenbedarf in grundstücksbezogenen und in Teilen konzentrierten Anlagen an geeigneten Standorten abdecken. Sinnvoll wird auch die Einordnung eines Parkhauses sein.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung und Nutzung

5.1.1 Nutzung

Entlang der Logenstraße sind Sonderflächen für universitäre Großbauten vorgesehen, wovon der Mensa- und Hörsaalkomplexes im Auftrag des Landes Brandenburg seit 1999 gebaut und 2002 fertiggestellt wurde (SO 1).

Universität

Die Sondergebietsfläche SO 2 an der Logenstraße und am geplanten Campus wird für spätere Erweiterungen der Universität reserviert.

Die Gemeinbedarfsfläche des Schulstandortes wird an der Paul- Feldner-Straße Ecke Gartenstraße vorgesehen. Zwischenzeitlich fand ein Umbau der ehemaligen Schule zur Volkshochschule statt.

*Gemeinbedarfsfläche
Schule*

- Parkhaus* Die Integration eines Parkhauses sollte vorzugsweise in die Kerngebietsflächen eingeordnet werden und ist erklärtes Entwicklungsziel zur Lösung der Stellplatzprobleme, wobei die Parkhauszufahrt möglichst zügig von den Hauptnetzstraßen erreichbar sein soll - ohne Belastung von Wohnbereichen.
- Verwaltung* Der Gebäudekomplex an der Logenstraße, der Heinrich- von- Stephan-Straße und der Bachgasse wird vom Verwaltungsgericht und von der Staatsanwaltschaft genutzt. Der Bereich wurde ergänzt durch den Neubau der Bundesagentur für Arbeit und das Jobcenter Frankfurt (Oder). Das Arbeitsgericht ist in die Gartenstraße 3 umgezogen.
- Gewerbe* Die Märkische Oderzeitung (MOZ) ist im Plangebiet als Gewerbefläche berücksichtigt.
An der Grenze zwischen den Gewerbeflächen der MOZ (GEe 1) und dem Mischgebiet an der Straße Zum Oderarm wurden Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand umgesetzt. Diese ist zu erhalten.
Die brachgefallenen Flächen der Stadtverkehrsgesellschaft werden für eine Umnutzung vorgesehen. Festgesetzt wurde der Bereich als Mischgebiet zu dem die 2014 unter Denkmalschutz gestellten Gebäude der Bachgasse 4 (ehemaliges Straßenbahndepot einschließlich des Verwaltungs- und Sozialgebäudes).
Die bestehenden nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe in den Gewerbehöfen an der Garten- und der Paul- Feldner- Straße sollen gesichert werden. Sie beeinträchtigen den bestehenden und geplanten Schul- und Universitätsbetrieb nicht.
- Wohnen* Östlich angrenzend an die Fischerstraße wurden zwischen Universität und Druckhaus der Märkischen Oderzeitung entlang der Alten Oder Wohnungen errichtet. Es wurden Lücken an der Fischerstraße mit Wohnhäusern geschlossen werden. Um der Bestimmung hinsichtlich der Art der Nutzung gerecht werden zu können, besteht in weiten Bereichen der festgesetzten Mischgebiete die Möglichkeit, Gewerbe und Dienstleistungen zu integrieren.
Die benötigten Flächen für den ruhenden Verkehr sollten den Wohngrundstücken in Form von überdeckten Stellplätzen in den Höfen zugeordnet werden, umgesetzt wurden jedoch insbesondere in den Bereichen kleinteiliger Wohnbebauung offene und geschlossene Stellplätze auf den Grundstücken.
- Vereine* Die im Jahr 2000 erfolgte Verlagerung der Räume des Frankfurter Ruderkubs FRC aus den Häusern an der Fischerstraße in den umgesetzten Containerbau resultierte aus der Notwendigkeit des Erhalts und der Entwicklung des Gewerbestandes der MOZ im Plangebiet. Die Verlagerung der Freiflächen des FRC in südliche Richtung war auf Grund der Geländemodellierung für den Hochwasserschutz und für die Gestaltung der Uferlandschaft entlang der Alten Oder erforderlich.
Der Standort des FRC ist in der Planzeichnung als Mischgebiet ausgewiesen. Die Steganlage soll für den Wassersport erhalten bleiben.
Der Verein zum Erhalt der historischen Straßenbahn (Historische Straßenbahn Frankfurt (Oder) e.V.) nutzt gegenwärtig die Hallen 4 und 5 sowie das ehemalige Sozialgebäude des ehemaligen Straßenbahndepots.
- 5.1.2 Bebauung
- Unterkellerung* In der frühen Beteiligung am Bebauungsplan wurde durch Eigentümer im Plangebiet die Schädlichkeit von Bebauung auf Grund des im Plangebiet

vorhandenen Grundwasserleiters und einer befürchteten Erhöhung des Grundwasserspiegels durch Bebauungen angemerkt.

Weitere Bebauung im Gebiet grundsätzlich auszuschließen entspricht nicht dem Planungsziel. Im Planungsverlauf wurde darum ebenfalls geprüft, ob Keller für jegliche Neubebauungen im Plangebiet auszuschließen wären. Dies ist im Plangebiet/ im vorliegenden Fall jedoch nicht verhältnismäßig. Vielmehr ist es notwendig, Bauanträge bezogen auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse im Einzelfall zu prüfen. Ergänzend wird empfohlen, generelle Hinweise zu den Besonderheiten der hydrogeologischen Verhältnisse und den damit erforderlichen Anforderungen in die Bauleitplanung zu übernehmen.

Bei Bauvorhaben liegt auch ohne direkte Grundwassernutzung ein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand vor, wenn Anlagen errichtet werden, die dazu geeignet sind Grundwasser aufzustauen, abzusenken oder umzuleiten, §9 Wasserhaushaltsgesetz. Das ist bei Kellern oder Baugrubenumschließungen, deren Sohlen den Schwankungsbereich des Grundwasserstandes erreichen, gegeben. Nach §47 Wasserhaushaltsgesetz ist das Grundwasser so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustands vermieden werden. Weiterhin ist der §49 Wasserhaushaltsgesetz untersetzende § 56 des Brandenburgischen Wassergesetzes zu beachten, der verlangt, dass Erdaufschlüsse nach den anerkannten Regeln der Technik durchzuführen sind und die beim Erdaufschluss gewonnenen Daten über Grundwasserstände und Grundwasserbeschaffenheit der für die Entgegennahme der Anzeige zuständigen Behörde zu übermitteln sind. Dabei entfällt die Anzeigepflicht nach §49 Absatz 1 und 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, soweit das Vorhaben behördlich zugelassen ist.

Die grundstückskonkrete Prüfung müsste aus dieser Hinsicht folgende Punkte umfassen:

- Klärung der hydrogeologischen Verhältnisse, i.d.R. anhand eines vom Antragsteller vorzulegenden Baugrundgutachtens
- Heranziehung von Daten der Hydrologischen Landesmessnetze
- Ermittlung der Auswirkungen des geplanten Baukörpers auf die Grundwasserverhältnisse

Die Ermittlung standortspezifischer Bemessungsgrundwasserstände (hier: Höchstgrundwasserstände für den Baustandort und Ermittlung der Grundwasserstandsbeeinflussung durch Bauwerke) obliegt dem vom Bauherren beauftragten Baugrundsachverständigen oder einem Sachverständigen für Hydrogeologie. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) stellt Bauherren und Baugrundsachverständigen auf Anforderung als Betreiber von hydrologischen Messstellen langjährige Vergleichswerte geeigneter nahegelegener Grundwassermessstellen und weitere sachdienliche Informationen zur Verfügung.

Das geplante Gebiet liegt innerhalb der geomorphologischen Einheit "Oderdurchbruchstal". Die Stromoder befindet sich in geringer Entfernung östlich des Plangebietes. Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von der westlich angrenzenden Hochfläche gen Osten auf die Oder gerichtet. Bei Grundwasserständen über dem mittleren Hochwasserbereich (MHW) kann es infolge der Korrespondenz zwischen Oberflächen- und Grundwasser im vorflutnahen Bereich zu einer Umkehr der Grundwasserfließrichtung und damit zu oberflächennahen, teils geländegleichen Grundwasserständen kommen. Die Reichweite und die Aufhöhung hängen von der Art und Dauer des Hochwasserereignisses ab. Im Bereich von Bauvorhaben sind daher Bau-

grunderkundungen vorzusehen, die Aussagen zu den standortkonkreten Grundwasserverhältnissen enthalten. Aus den Ergebnissen dieser Vorerkundung sind die Erfordernisse zeitlich befristeter Grundwasserabsenkungen und die Auswirkungen des geplanten Baukörpers auf die Grundwasserverhältnisse und die benachbarten Grundstücke zu beschreiben und Maßnahmen zur Minimierung und Überwachung des Eingriffs darzulegen. Nach der Anzeige der geplanten Arbeiten kann die zuständige Behörde prüfen, ob zusätzlich zur Anzeige auch ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren eingeleitet werden muss oder im Zusammenhang mit dem Bauantrag geprüft werden kann.

Eine Verschiebung der Problemlage in das Baugenehmigungsverfahren führt somit zu einer einzelfallangepassten und damit nicht überzogenen Regelung der Problemlage.

Bauen im überschwemmten Bereich

Im §78 des Wasserhaushaltsgesetzes ist u.a. als besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete vermerkt, dass die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt ist. Höchstrichterlich ist zwischenzeitlich geklärt, dass diese Untersagung kommt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zur Anwendung. Der Begriff der „neuen Baugebiete“ ist nur für diejenigen Planungen anzuwenden, die erstmals eine Bebauung zulassen. Nach §78 Abs.1 Nr.2 Wasserhaushaltsgesetz ist in Überschwemmungsgebieten auch die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 Baugesetzbuch im allgemeinen nicht möglich - jedoch wird in §78 Abs.3 Wasserhaushaltsgesetz ergänzend geregelt, dass die zuständige Wasserbehörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen kann, wenn das Vorhaben im Einzelfall

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Auf eine Bebauung soll nicht verzichtet werden, da eine Ergänzung des Stadtkörpers mit angemessenem Aufwand möglich ist und sich die Bedingungen des Hochwasserschutzes durch die Planungen nicht verschlechtern.

5.2 Verkehrserschließung

Mit der 2.Änderung erfolgt keine grundlegende Änderung der Verkehrserschließung. Vorgesehen ist lediglich eine Aktualisierung der Straßenbegrenzungslinien, der Zufahrten, der Stellplätze und der Straßenbäume entsprechend dem aktuellen Katasterbestand.

5.3 Technische Infrastruktur

Schmutzwasser

Nach Angaben des Entsorgungsunternehmens sind die Anlagen aus technischer Sicht weiterhin nutzbar. In neuen Straßen ist der Einbau eines Schmutzwasserkanals vorgesehen. Das vorhandene Netz ist ausreichend dimensioniert. Durch den vorgesehenen Einbau der Regenwasserkanäle

sind die dann als Schmutzwasserkanal zu nutzenden Leitungen hydraulisch nicht ausgelastet und haben entsprechende Reserven.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die vorhandenen Vorflutkanäle der FWA mbH zur Kläranlage Frankfurt (Oder).

Grundlage der abwassertechnischen Erschließung erfolgte nach folgenden Prinzipien:

- Entflechtung des vorhandenen Mischsystems, so dass das Regenwasser von den privaten und öffentlichen Flächen durch eine neue Regenwasserkanalisation in die drei vorhandenen Regenableiter abgeführt wird.
- Erschließung der neuen Planstraßen im Trennsystem.
- In das vorhandene Mischwassernetz wird kein Regenwasser mehr eingeleitet. Durch die frei werdenden Kapazitäten können die zusätzlichen Schmutzwassermengen problemlos abgeleitet werden.

Die Stadt hat in die Regenwasserhauptsammler, die das Wasser in die Oder ableiten, Rückstausicherungen eingebaut, die bei Hochwasser das Einfließen des Wassers in das Kanalsystem wirksam verhindern. Im Hochwasserfall kann durch die Schließung der Hochwasserschutzklappen in den Regenkanälen die schadlose Ableitung von starken Niederschlagsereignissen in Richtung Oder nicht gewährleistet werden. Die anfallenden Mengen übersteigen die Förderkapazitäten der verfügbaren mobilen Pumpentechnik. Aus diesem Grund sind bei Grundstücks- bzw. Gebäudeplanungen im Bedarfsfall entsprechende Rückstausicherungen vorzusehen oder Maßnahmen gegen oberirdisch zulaufendes Wasser (zB. Tiefgaragen) einzuplanen.

Regenwasser

Das Regenwasser der vorhandenen Straßen, Wege und Plätze ist prinzipiell den Regenwasserkanälen zuzuführen, sofern es nicht im Rahmen der Freianlagen einer Versickerung/Verbringung zugeführt werden kann. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Trennsystem. Die Straßenlängsneigungen und Querneigungen sind dementsprechend auszubilden.

Regenwasser von privaten Flächen ist soweit möglich zu versickern oder auf dem Grundstück zu verbringen. Ist das nicht möglich, wird es dem öffentlichen Netz zugeführt. Im Plangebiet werden entsprechende Anschlüsse vorgesehen, da die Bebauungssituation, der Baugrund und die Grundwassersituation eine Versickerung nur eingeschränkt ermöglichen. Bei den Anschlüssen ist das Trennsystem zu beachten.

Die hydraulische Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Bachgasse entspricht der bemessenen Einzugsfläche von 30.692m²; es wurde eine Überprüfung der entsprechenden Grundflächenzahlen vorgenommen.

Der Anschluss von Leitungen zur Versorgung weiterer Baulichkeiten und Blöcke wurde mit Stichleitungen und der Errichtung von Leitungsringen realisiert. Die Druckverhältnisse sind mit Bezug zur bestehenden Versorgung für die max. viergeschossige Bebauung ausreichend angesetzt.

Trinkwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung zur Erstbrandbekämpfung ist gesichert.

Die Löschwasserentnahme aus der Oder ist parallel der vorhandenen bzw. geplanten Straßen und Wege gegeben, die Entfernung beträgt ca. 60 m.

Es ist vorgesehen, Baulichkeiten und Gebäude, die derzeit nicht an das Fernwärmenetz der Stadtwerke angeschlossen sind, mit Erdgas für die Wärmeerzeugung zu versorgen. Die geplante kleinteilige Wohnbebauung an der Fischerstraße wird mit Erdgas oder alternativen Energieträgern versorgt.

Erdgasversorgung

Eine den Anforderungen entsprechende Erweiterung der vorhandenen Anlagen ist möglich.

Bei Baumpflanzungen an Heizkanälen ist ein Abstand größer 1,00 Meter vom zu erwartenden Traufbereich der Baumkrone einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes ist bei vorgesehenen Baumpflanzungen ein besonderer Wurzelschutz vorzusehen (z.B. Wurzelschutzplatten o.ä.). Eine Überbauung der Kanäle ist nicht zulässig.

Zum Schutz der Gasleitungen werden durch die Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) folgende Forderungen erhoben:

Durch die Stadtwerke wurde informiert, dass sich im betroffenen Planbereich Erdgas- Mitteldruckleitungen PE-HD d225, d160, d110 und die entsprechenden Erdgas- Hausanschlüsse befinden. Insbesondere in der Ausführungsplanung/ Bauausführung zu berücksichtigen:

- Erdarbeiten in Leitungsnähe vorsichtig von Hand nach vorheriger Absprache mit Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder)
- 40cm Abstand bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen
- 1m seitlicher Mindestabstand bei Fundamenten
- kein Errichten von Gebäuden oder andersartiges Überbauen von Gasleitungen, keine Einwände gegen eine Überbauung mit teilversiegelten Flächen
- Gasleitungen in steinfreiem Boden einbetten
- gewährleisten einer Mindestüberdeckung vorhandener Gasleitungen von 80 cm sowie Maximalüberdeckung von 1,50m
- Mindestabstand Stammachse Baum von Außenhaut Versorgungsanlage von 2,50m einhalten, Heckenpflanzungen 1,0m
- Zugänglichkeit Gasleitungen (Schieber) während Baumaßnahmendurchführung und nach deren Beendigung gewährleisten

Sind vorgenannte Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.

Eine den Anforderungen entsprechende Erweiterung der Anlagen ist möglich.

*Telekommunikation/
Breitbandkabel*

Die Herstellung der Versorgungsleitungen für die Telekommunikation (Telefon / Breitbandkabel) ist im Rahmen der Planung entsprechend den Möglichkeiten der verschiedenen Anbieter zu prüfen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom:

- in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone 0,5m Breite für Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen
- für geplante Baumstandorte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3
- Sicherstellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau-, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden
- Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes für Telekommunikationsinfrastruktur neu zu errichtender Gebäude
- für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordination mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Beginn und Ablauf Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet möglichst 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen

Elektroerschließung

Eine den Anforderungen entsprechende Erweiterung der vorhandenen An-

lagen ist möglich.

Zur Gesamterschließung ist entsprechend des Bedarfes die Errichtung von weiteren Trafostationen erforderlich, die in das 20 kV Netz einzubinden sind.

Abweichend von der Fernwärmesatzung ist seitens der Stadtwerke vorgesehen, den Versorgungsbestand zu halten und keine unwirtschaftliche Erweiterung der vorhandenen Leitungen für kleinere Standorte vorzunehmen. Der Anschluss größerer zusammenhängender Standorte mit entsprechend hohem Wärmebedarf ist realisierbar.

Fernwärme

Es wurden Schutzmaßnahmen im überschwemmungsgefährdeten Bereich vorgesehen. Die Vorgaben zur Schutzhöhe sind im Vorfeld vom Landesumweltamt (heutiges Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz) gegeben und mit der Stadt abgestimmt.

Hochwassersicherung

Die Hochwasserschutzanlage ist realisiert. Die Dammgeometrie und notwendige sonstige Maßnahmen sind so eingeordnet, dass die Quartiere bzw. Blöcke (außer Bereiche des Ruderklubs) wievorgesehen, hochwassergeschützt realisiert werden können. Die Einordnung von Leitungen parallel zum Schutzbauwerk wurde entsprechend berücksichtigt.

Das Hochwasserschutzsystem, welches in einer wasserwirtschaftlichen Planung näher bestimmt wurde, sichert nicht die vorhandene und geplante Bebauung vor dem Zufluss von Grund- und Schichtenwasser. Zur Sicherung von Tiefgaragen usw. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Auf Grund der Höhensituation des Bestandsgeländes, der Höhenlage der Lehmgasse parallel zum Oderaltarm und dem Verlauf der Uferbefestigung (Spundwand) sind die südwestlich der Hochwasserschutzanlage liegenden Baufelder an der Lehmgasse hochwasserfrei, so dass keine Überflutung befürchtet werden muss.

Die geplante Ufergestaltung und -modellierung bindet direkt an die Lehmgasse parallel zum Oderaltarm an. Die Lehmgasse und der Kellenspring haben in diesem Bereich ein hochwasserfreies Niveau von ca. 24,65 m NHN erhalten. Der Deich ist mit einer Krone von 24,85 m NHN incl. 0,50 m Freibord umgesetzt.

Teile des Standortes Ruderklub FRC und besonders der Bereich des Bootshauses bleiben hochwassergefährdet, da diese Flächen weitestgehend außerhalb der geschützten Bereiche liegen.

Im gesamten Bereich kann korrespondierendes Hochwasser auftreten. Bei allen Bauvorhaben müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Besonders gefährdete Bereiche sind im Plan gekennzeichnet.

Die Vorflut des Schmutz- und Regenwassers im Kanalsystem ist auch bei Hochwasser sicher zu stellen. Ein Rückstau im Kanal ist nur bedingt möglich.

- Bei lang anhaltenden Hochwasserereignissen steigt der Grundwasserspiegel an und erreicht das Kanalsohlenniveau. Der Fremdwasseranteil im Kanalsystem steigt und muss abgeleitet werden.
- Der Abfluss von den Seitenzuflüssen darf nur bedingt zurück stauen. Die erforderlichen Pumpwerke sollten mit ausreichender Kapazität dimensioniert werden.

Auf Grund der dichten Überbauung können in den Baufeldern keine Bereiche für Flächenversickerung festgesetzt werden. Flächendrainagen werden als zu kostenintensiv und nicht zwingend erforderlich gehalten.

Herkömmliche Versickerungsbauwerke und Zisternen ohne Auftriebsschutz

sind nicht zulässig.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine dichte Bebauung aus. Urbane Strukturen sollen gestärkt werden. Aus diesem Grund wurden kleine Straßenquerschnitte gewählt, die weitestgehend unbegrünt bleiben. Gelegentlich sind Aufweitungen des Straßenraums vorzufinden, die durch Bäume betont werden. Ein größer gestalteter Platz ist im nördlichen Plangebiet, im Bereich der Universität vorhanden. Dieser ist ebenfalls sparsam begrünt, um das urbane Gefüge zu halten. Grünstrukturen sollen sich vor allem in Straßen abgewandten privaten Bereich der Wohngebiete ausbilden. Ausnahme bildet ein Uferweg am Oderaltarm. Hier ist eine uferbegleitende Bepflanzung mit typischen Pflanzen der Flussauen, die sowohl aus Naherholungsgesichtspunkten als auch städtebaulichen Gesichtspunkten (Einbindung der Flussaue in die Stadt) gesichert werden soll. Gewerblich genutzte Flächen (MOZ-Druckhaus) sollen durch eine Eingrünung mit Bäumen in Ihrer städtebaulichen Wirkung zurückgenommen werden.

6 Planinhalt

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird in Nutzungsbereiche gegliedert.

Festsetzung Kerngebiet

Die Bauflächen in unmittelbarer Zentrumsnähe werden als Kerngebiete festgesetzt. Diese Flächen sollen als städtebauliche Zielvorstellung vorwiegend der Sicherung von zentralen Verwaltungseinrichtungen und der Erweiterung der Europauniversität dienen. Das Kerngebiet bildet sich aus der stadträumlichen Lage entlang der Logenstraße vom Postquartier bis zum Sondergebiet mit dem Mensagebäude der Universität. Beachtet werden diesbezüglich sich ergebene Begrenzungen aus im Bestand vorhandenen Gebäudegruppen mit einigem Gewicht und Gemeinbedarfsnutzungen.

Festsetzung Sondergebiet

Um den Europaplatz, unter Berücksichtigung des bereits umgesetzten Mensagebäudes wird ein Sondergebiet zur universitären Nutzung vorgesehen.

Festsetzung Mischgebiet

Die Baufelder MI 1 bis 8 werden als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Auf den Flächen MI 1 – MI 5 hat sich historisch Wohnen in Verbindung mit Gewerbe entwickelt. Ergänzend dazu werden die Mischnutzungen zugänglichen Bereiche entlang nutzungsintensiverer Verkehrsstrassen (Walter- Korsing- Straße und Kellenspring) sowie im Bereich der zu sichernden Nutzungen des Ruderclubs und des Fischers vorgesehen. Die Festsetzung von Mischgebieten soll der Sicherung und Entwicklung von Wohnbebauung sowie der Ansiedlung, Sicherung, Erweiterung oder Umnutzung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben dienen. Damit wurde gleichzeitig im Plangebiet Flächenvorsorge für kleinteiliges (nicht wesentlich störendes) Gewerbe, welches auch kleinteiligen Einzelhandel einschließt, getroffen.

Festsetzung Allgemeines Wohngebiet

Ruhige Wohnbereiche sollen als solche gesichert werden. Hier werden Allgemeine Wohngebiete vorgesehen.

Festsetzung Gewerbegebiet

In den Bebauungsplan überführt wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan VEP- 02-003 „Druckhaus Fischerstraße der Märkischen Verlags- und Druckhaus GmbH & Co.KG“ vom 04.06.1992. Damit gesichert ist das im Bestand vorhandene Verlagshaus im Bereich der Fischerstraße/ Kellenspring.

Textfestsetzung 1.1.1.:

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach §4 Abs.3 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Gliederung der Allgemeinen Wohngebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

Begründung: In Teilbereichen des Plangebietes hat sich eine Bebauung manifestiert, die sowohl nutzungsseitig, als aus Gründen der Grundstückszuschnitte und Bebauung eine Integration von Gewerbe nicht mehr umsetzbar macht. Da auch die Wohnlagen eine vorrangige Wohnnutzung empfehlen, werden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Es werden die der Walter- Korsing- Straße abgewandten Bereich im südlichen Planbereich für diese Nutzung vorgesehen.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Verhinderung von hohem Verkehrsaufkommen und damit der Sicherung der Wohnqualität in den Gebieten.

Zu prüfen ist, ob auch unter den Voraussetzung der erhöhten Schutzwürdigkeit auch aus Sicht des Immissionsschutzes diese Festsetzung umsetzbar ist. In der Lärmaktionsplanung gehört das Bebauungsplangebiet mit den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete nicht zu den maßgeblichen Konfliktbereichen mit Bewertung der Problemursachen und Entwicklung von Lösungsansätzen, da Lärmschutzmaßnahmen insbesondere in Betracht kommen, wenn der vom Straßenverkehr herrührende Beurteilungspegel am Immissionsort einen der folgenden Richtwerte überschreitet: In reinen/ allgemeinen Wohngebieten sowie u. a. an Schulen: 67 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts; in (Stadt-)Kern- und Mischgebieten: 69 dB(A) tags) und 59 dB(A) nachts (Lärmaktionsplan Frankfurt Oder, Fortschreibung 2013, S.30 f. und S. 58).

Die Bebauung entlang der Walter- Korsing- Straße, aber auch im Kellenspring ist nahezu abgeschlossen. Hier wirkt sich die Festsetzung einer weitgehend geschlossenen Bauweise immissionsmindernd für die rückwärtig gelegenen allgemeinen Wohngebiete aus, das von einer Beeinträchtigung nicht ausgegangen werden kann. Gleichzeitig wurden Bereiche als Mischgebiete belassen, welche einen räumlichen, aber auch einen baulichen Abstand zur Walter- Korsing- Straße, aber auch zu den eingeschränkten Gewerbegebieten sicherstellen.

Textfestsetzung 1.1.2.:

In den Mischgebieten

- *Gartenbaubetriebe,*
- *Tankstellen und*
- *Vergnügungsstätten nicht zulässig.*
- *Im MI 8.1 ist das Wohnen nicht zulässig.*

Gliederung der Mischgebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

Die Ausnahmen nach §6 Abs.3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

Begründung: Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Verhinderung von hohem Verkehrsaufkommen und damit der Sicherung der Wohnqualität in den Mischgebieten.

In der Baufläche 8.1 ist ein Ruderclub im Bestand vorhanden. Zur Einschränkung entsprechend ausgeübter Störungen, gleichzeitig aber zur Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung wird der Bereich als Mischgebiet unter Ausschluss des Wohnens zugelassen. Auf Grund der gegebenen Möglichkeiten im MI 8.2 wird der Charakter des Mischgebietes gewahrt.

Textfestsetzung 1.1.3.:

In den Kerngebieten

sind Tankstellen und

Gliederung der Kerngebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

die Ausnahme nach §7 Abs.3 Nr.1 Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird beibehalten. Entwickelt werden soll ein Kerngebiet, welches einen Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungszwecke und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit darstellt. Das Baugebiet in seiner Gesamtheit (auch über das Bauungsplangebiet hinaus) weist einen Umfang und ausreichend kerngebietstypische Nutzungen auf, durch deren Zusammenwirken der Kerngebietscharakter gesichert ist. Dies ist durch die beibehaltenden Nutzungen (Gericht, Büros, gastronomische Einrichtungen) nachvollziehbar.

Regelmäßig zulässig sind neben den zentralen Einrichtungen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Die in den genannten Kerngebieten in der Regel zulässigen Tankstellen sollen ausgeschlossen werden, um keinen Zielpunkt für motorisierten Individualverkehr und keine Quelle für störende Emissionen zu schaffen, da hier die Erschließungsbedingungen nicht genügen und die Denkmalbereiche nicht gefährdet werden sollen.

Das Wohnen stellt nicht die vorrangige Funktion des geplanten Kerngebietes dar. In den Kerngebieten sind lediglich in der Gartenstraße 1b (MK 1.1.) und in der Bachgasse 2 (MK 3.1) Wohnnutzungen vorhanden. Beide waren bereits vor der Bauungsplanaufstellung im Bestand vorhanden und genießen als solche Bestandsschutz. Wohnungen sind auch als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Es werden keine sonstigen Wohnungen nach Maßgabe von Festsetzungen dieses Bauungsplans vorgesehen. Das Wohnen in den Kerngebieten wird damit ausgeschlossen.

Die Bewohner der Bestandswohnutzungen müssen die in einem Kerngebiet unvermeidlichen Störungen dieses Rahmens hinnehmen, die allgemeine Zweckbestimmung eines Kerngebietes soll im Grundsatz im Gebiet vorrangig bleiben. Allerdings dürfen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als ein abwägungserheblicher Belang im Rahmen der Bauleitplanung nicht unbeachtet bleiben. Das Kerngebiet wird im Wesentlichen durch Störungen durch den Geschäfts- und Straßenverkehr bestimmt. Die Wohngrundstücke sind durch ihre Lage im Kerngebiet rechtlich „vorbelastet“ und weisen ein geringeres Schutzniveau in Bezug auf die städtebauliche Verdichtung auf. Trotz kerngebietstypischer Belastungen muss dennoch eine hinreichende Wohnruhe auch zur Nachtzeit noch gewährleistet sein. Derzeit sind die Beeinträchtigungen durch konkrete Nutzungen noch nicht abschließend zu bestimmen. Die Beeinträchtigungen konkreter Anlagen können jedoch unter Berücksichtigung der bestimmungsgemäßen und zu genehmigenden Nutzungen durch immissionsschutzrechtliche Einzelbetrachtungen im bauordnungsrechtlichen Verfahren bestimmt und ein Schutz der Wohnnutzungen sichergestellt werden. Hier muss, in Abhängigkeit von der Art und dem Abstand der geplanten Nutzung, von der Bestandsschutz genießenden Wohnnutzung, einzelfallbezogen eine ausreichende Wohnruhe gesichert werden. Denkbar sind dabei zB. Betriebszeiten – oder Abfahrtszeitenregelungen.

Die Festsetzung der Kerngebiete wird beibehalten.

Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Baufelder GEE 1 und 2 werden auf Grund ihrer Nutzung als eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß §8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. In den Bauungsplan überführt wurde der VEP-02-003, der entsprechende Gebietsausweisungen vorsah.

Die lediglich eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeit dieser Gewerbegebiete

te (Druckerei) resultiert aus der besonderen Lage im Stadtzentrationbereich, sowie der direkt angrenzenden oder benachbarten Wohnungsbaustandorten und zum Landschafts- und Erholungsbereich Oderufer. Die getroffenen Einschränkungen sollen dabei die beabsichtigte Gewerbenutzung sichern und erhalten.

Textfestsetzung 1.1.4.:

In den Gewerbegebieten GE_e1 und 2 sind ausschließlich Gewerbebetriebe, die das Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten nicht wesentlich stören, zulässig.

Gliederung der Gewerbegebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

In den Gewerbegebieten sind

- Lagerplätze,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungstätten nicht zulässig.

Begründung: Die Festsetzung der Gewerbegebiete soll vorwiegend der Sicherung, Erweiterung oder Umnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen und -anlagen des Verlagshauses Märkische Oderzeitung dienen. Auf den Flächen sollen die geplanten Produktions- und Lagerhallen mit Sozialeinrichtungen, Läden, Büros, Praxen usw. kombiniert werden, um die angrenzenden Straßen wie Kellenspring und Fischerstraße städtebaulich aufwerten zu können. Der Entwicklungsschwerpunkt liegt dabei auf nicht wesentlich störendem Gewerbe, da diese Flächen an Wohnstandorte grenzen.

Bei einer erheblich zunehmenden Geräuscheinwirkung durch Lieferverkehr auf den anliegenden Verkehrswegen werden immissionsschutzrechtliche Belange berührt.

Die festgesetzten Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung dienen der Sicherung der Wohnqualität in den benachbarten Mischgebieten.

Die angrenzenden Mischgebiete und besonders die Fischerstraße und die Lehmgasse sollen von zusätzlichem Anliefer- und Transportverkehr frei gehalten werden.

Bei Einhaltung dieser Einschränkungen entstehen keine Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die umliegenden zum Teil auch denkmalpflegerisch schutzwürdigen Gebiete.

Textfestsetzung 1.1.5.:

Innerhalb des Sondergebietes Universität sind Gebäude für universitäre Nutzungen wie Unterrichts-, Vertrags-, Aufenthalts-, Büro- und Verwaltungsräume, Mensen –einschließlich der jeweils notwendigen technischen Einrichtungen-, Läden, Dienstleistungseinrichtungen und sonstige, der Versorgung der Sondergebiete dienende Anlagen und Betriebe, zulässig.

Gliederung der Sondergebiete nach der Art der zulässigen Nutzung

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Biergärten,
- Parkhäuser, Tiefgaragen, überdeckte Stellplätze,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Studenten- und Gästewohnungen.

Begründung: Die Baufelder (SO 1 und 2) werden als Sondergebiete festgesetzt. Diese Flächen dienen vorrangig der Sicherung der baulichen Entwicklung der Universität.

Mit dieser textlichen Festsetzung wird das mögliche Nutzungsspektrum für die Sondergebiete Universität vorgegeben. Das Sondergebiet für Universität

SO 2 dient der Sicherung der langfristigen Entwicklung der Viadrina. Zur Entwicklung einer attraktiven Nutzungsvielfalt soll ausnahmsweise die Schaffung von gastronomischen Einrichtungen, Sportanlagen, Studenten- und Gästewohnungen und deren Integration in das Sondergebiet ermöglicht werden. Es ist erklärtes Ziel, das studentische Leben um den Campus zu konzentrieren. Eine gastronomische Nutzung soll auch in den Abendstunden außerhalb der Öffnungszeiten der Mensa städtisches Leben an und um den geplanten Platz im Zentrum des Universitätskomplexes fördern.

Einzelhandel

Textfestsetzung 1.1.6.:

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 300m² (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 Heimtierhaltung
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, Elektrohaus-haltwaren	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 Verschädigung der Innenstadt geführt, weshalb zukünftig 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.

Durch eine räumlich gezielte Steuerung und Konzentration des Einzelhandels soll die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum weiterentwickelt werden und die Ansiedlung wichtiger zentrenrelevanter Angebote prioritär in der Innenstadt erfolgen. Die Geschäftslagen der Innenstadt werden mit weiteren Funktionsbereichen wie Verwaltung, Freizeit, Gastronomie, Dienstleistungen oder touristischen Schwerpunkten zu funktionalen, sich wechselseitig ergänzenden Einheiten zusammengeführt, um die Ausstrahlungskraft als

Zentrum mit Stadtidentität weiter zu entfalten. Eine Konzentration auf funktionale Schwerpunktbereiche sowie standortspezifische Versorgungsaufgaben unter Berücksichtigung der prognostizierten Nachfrageentwicklung und Maßnahmen zur übergeordneten Stadtentwicklung, führt insbesondere zu einer klaren Zentren- und Standortgliederung, welche die Innenstadt von Frankfurt (Oder) als übergeordneten zentralen Versorgungsbereich in den Mittelpunkt stellt und zusätzlichen, stadtteilbezogenen Zentren sowie weitergehenden Einzelhandelsstandorten jeweils ergänzende Versorgungsfunktion zuweist (dazu unter 4.1 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder)).

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 Südöstlichen Stadtzentrums 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.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Frankfurt (Oder) soll die Innenstadt für den Kunden attraktiver gestaltet werden, um diesen Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern und weiter zu entwickeln. Dieses Ziel hat oberste Priorität.

Die zukünftigen Handelsnutzungen der Stadt sollen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden. Diese für die ansässige Bevölkerung wichtigen Zentren sollen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung und Innenstadtentwicklung erhalten und entwickelt werden. Deshalb erfolgte in dem Gutachten eine räumliche Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (abschließend erläutert im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Frankfurt (Oder)) und eine Funktionszuweisung für diese Bereiche.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollen Einzelhandelsnutzungen zukünftig nur noch eingeschränkt zulässig sein.

Unter Errichtung ist die erstmalige Herstellung eines Gebäudes zu verstehen.

„Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der an sich unzulässigen Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Begriffe „Änderung“ und „Nutzungsänderung“ sind der gesetzli-

chen Regelung in § 29 Baugesetzbuch entnommen; während „Änderung“ die bauliche Umgestaltung der Anlage erfasst, stellt die „Nutzungsänderung“ streng genommen keinen baulichen Vorgang im engeren Sinne dar, kann aber von planungsrechtlicher Relevanz sein, da die Zulässigkeit einer Anlage maßgeblich auch von der Art ihrer Nutzung mitbestimmt wird. Eine Nutzungsänderung liegt nur dann vor, wenn die jeder Art von Nutzung eigene Variationsbreite verlassen wird, die Änderung die in § 1 Abs. 5 und 6 Baugesetzbuch genannten Belange berührt und sich daher die Genehmigungsfrage neu stellt. „Erweiterung“ ist ein Unterfall der „Änderung“ einer Anlage, während „Erneuerung“ die (Neu)errichtung einer gleichartigen Anlage an gleicher Stelle erfasst.“¹

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.²

Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Sortimente sind dann als Hauptsortimente oder als Kernsortimente anzusehen, wenn der typische Charakter des Betriebes von ihnen bestimmt wird. Als Rand- oder Nebensortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kern- oder Hauptsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Haupt- oder Kernsortimentes haben. Sogleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein. Die Qualifizierung eines Warenangebotes als „Randsortiment“ scheidet aus, wenn die unter diesem Etikett angebotenen Waren unter Unternehmensgesichtspunkten ein wesentlich (mit)tragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes sind. Zwischen den Begriffen Kern- oder Hauptsortiment und Neben- oder Randsortiment besteht eine Wechselbezüglichkeit.³

Im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Regelung bezüglich der Zulässigkeit von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

¹ Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Roeser, § 1, Randnummer 106

² 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, Urte. v. 29. Januar 2009 – 4 C 16/07 -, Rdnr. 13 (zitiert nach juris)

³ dazu Einzelhandelserlass (Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben) des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. April 2007 (Runderlass Nr. 23/1/2007) (vgl. unter 2.9; zu dem Begriff „Sortimente“ siehe Ziffer 2.8); OVG NRW, Beschl. v. 26.1.2000 – 7 B 2023/99 -, Rdnr. 19 (zitiert nach juris); OVG NRW, Urte. v. 22.6.1998 - 7 aD 108/96.NE -, Rdnr. 27 (zitiert nach juris); OVG NRW, Urte. v. 14.10.2013 – 2 D 103/12.NE -, Rdnr. 47 ff. (zitiert nach juris)

sind die Nebensortimente auf einen Verkaufsflächenanteil von maximal 10% begrenzt worden. Zudem wird ein Nebensortiment bzw. Randsortiment dann keines mehr sein, wenn es ein mittragendes „Standbein“ des Handelsbetriebes ist. Dies kann bei einem Umsatzanteil von 30% und mehr angenommen werden.

Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 300m² 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 300m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Bis zu dieser Größenordnung sind Nachbarschaftsläden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum Schutz 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) auseinandergesetzt 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 300m² 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 unterstützt 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.

Einzelhandelsanbieter von Verkaufsflächen ab 300m² sind dagegen innerhalb der Einzelhandelsstruktur der Stadt Frankfurt (Oder) bereits als strukturprägende Anbieter, also als attraktive Frequenzbringer für zentrale Versorgungsbereiche anzusehen.

Lediglich 19,2% aller Einzelhandelsbetriebe (81 Einzelhandelsbetriebe zum Stand Februar 2013) in Frankfurt (Oder) verfügen über eine Verkaufsfläche ab 300m². Im A-Zentrum Innenstadt verfügen nur 17,8% (19 Anbieter zum

Stand Februar 2013) der ansässigen Betriebe über eine Verkaufsfläche 300m². Mehrheitlich sind die bestehenden, strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe jedoch den ausgewiesenen Zentren- und Standortstrukturen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes zuzuordnen, lediglich 22% dieser Anbieter befinden sich in sonstigen Streu- oder Solitärlagen.

Folglich können bereits große Fachgeschäfte mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten zu erheblichen Wettbewerbseinflüssen führen und sind dementsprechend prioritär in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln. Angebotskonzepte größerer Fachgeschäftseinheiten in wichtigen innenstädtischen Leitbranchen sind zugleich als wesentliche Entwicklungschance des A-Zentrums Innenstadt von Frankfurt (Oder) einzustufen.⁴

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 Einzelhandelserlass⁵ 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 300m² 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 sind⁶. In beiden genannten Entscheidungen waren derartige Ausnahmeregelungen Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung und wurden bestätigt.

Insbesondere in den festgesetzten Kerngebietsflächen ist diese Festsetzung statthaft, da außerhalb der im Plangebiet festgesetzten Kerngebietsflächen, aber in Nachbarschaft, im räumlichen Zusammenhang mit diesen festgesetzten Flächen sich das sogenannte A- Zentrum befindet, in dem die Einzelhandelsnutzungen konzentriert werden sollen. Die Einzelhandelsflächen in diesem Versorgungszentrum sollen vorrangig durch solche Betriebe genutzt werden, deren Angebotssortimente zur Stärkung der Zentrenfunktion beitragen. Die Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angebotssortimenten können in diesen Fällen für das festgesetzte Kerngebiet ausgeschlossen werden. Die zulässigen bzw. unzulässigen Warensortimente werden dabei in der Festsetzung hinreichend genau bestimmt.

⁴ Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung GmbH vom September 2013, S. 63 ff.

⁵ Bauplanungsrechtliche Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben des Brandenburgischen Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 17. Juni 2014

⁶ BVerwG, Urt. v. 29.1.2009 - 4 C 16/07 -, Rdnr. 17 (zitiert nach juris); BVerwG, Urt. v. 30.6.1998 - 4 C 16/88 -, Rdnr. 24 ff. (zitiert nach juris)

Es werden beide Anstriche der Festsetzung formuliert, um den Unterschied zwischen dem Nachbarschaftsladen mit Wohnumfeld und einem Direktverkauf von Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben noch einmal zu verdeutlichen und beide Grundlagen, ein Einzelhandelsgeschäft mit maximal 300m² Verkaufsfläche mit Ausstellungsfläche zu betreiben, zu verdeutlichen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und durch eine gegebenenfalls erforderliche Traufhöhenfestsetzung bestimmt. Je nach Lage der Baufelder und ihrer städtebaulichen Bestimmung variiert die Grundflächenzahl. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist über die Grundflächenzahl, die Geschoszhöhen und die Traufhöhen ausreichend bestimmt.

Festsetzung Grundflächenzahl

In den Allgemeinen Wohngebieten wird mit der vorgesehenen Grundflächenzahl von 0,6 die Obergrenze des §17 Abs.1 der Baunutzungsverordnung überschritten.

Dies resultiert insbesondere aus der Reihenhausbebauung, die auf kleinen und sehr kleinen Grundstücken umgesetzt wurde. Das städtebauliche Ziel ist eine Anpassung an die dichte historische Bebauung. Die Anforderungen des Abstandsflächenrechtes werden eingehalten, so dass Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere durch die damit sichergestellte Belichtung und Belüftung der Quartiere – nicht zu erwarten sind. Weitere öffentliche Belange sind mit der erhöhten Versiegelung des Bereiches und den entsprechenden Auswirkungen auf die stadtechnische Entsorgung des Regenwassers zu bedenken. Da hier aber einst als Mischgebiete, mit der entsprechenden Grundflächenzahl konzipierte Bereiche, vorgesehen waren, ergeben sich aus der Änderung der Art der baulichen Nutzung keine zu bewältigenden Auswirkungen. Die Innenentwicklung wird befördert.

In den Mischgebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,6, oder, sofern aus Gründen der Regenwasserverbringung nicht anders möglich, eine niedrigere Grundflächenzahl festgesetzt (MI 3.1). Gleichzeitig wird so der Grünflächenanteil erhöht.

Bebaute Eckbereiche können mit Überschreitungen der Grundflächenzahl auf der Grundlage der Festsetzung 1.2.2. in allen Baugebieten besonders berücksichtigt werden.

In den Kern- und Sondergebieten wird die Grundflächenzahl zur Sicherung eines geeigneten Überbauungsgrades mit 1,0, bzw. zur Verminderung des abzuleitenden Regenwasserpotenziales im MK 1.1 sowie im SO 2 mit 0,8 festgesetzt.

Im Kerngebiet MK 1.1 ist abweichend von den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 0,80 festgesetzt. Das Ziel dieser Festsetzung ist, den Anteil an privaten Grünflächen und damit an Ausgleichspotenzial in diesem historisch gewachsenen und teilweise offen bebauten Quartier so hoch wie möglich zu halten. Die relativ großen Hofflächen lassen eine Begrünung und damit eine Reduzierung der GRZ zu, auch um den Anteil notwendiger Ausgleichsflächen der Grünordnung reduzieren zu können. Der bestehende Anteil an 1- und 2-geschossigen, teilweise denkmalgeschützten Gebäuden rechtfertigt dieses Ziel.

In den Sondergebieten ist, abweichend von den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, das Höchstmaß der Grundflächenzahl auf 1,00 festge-

setzt. Die Gebiete gehören auch laut Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) zum Kernbereich der Stadt und erfahren ihre Spezifizierung durch die Festsetzung als Sondergebiete Universität. Das Ziel der Festsetzung ist, eine dem Zentrumscharakter entsprechende geschlossene Blockrandbebauung mit einer der Straßen- und Platzbreite entsprechenden Gebäudehöhe und städtebaulichen Dichte besonders am Campus realisieren zu können. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da ein Ausgleich durch Freiflächenangebote in unmittelbarer Nähe insbesondere durch die Oderuferzone erfolgt.

In den Gewerbegebieten wird die Grundflächenzahl mit 0,8 in der Planzeichnung festgesetzt. Die ehemals im GEE 1 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,9 kann schadlos auf eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 gesenkt werden, da die festgesetzte Grünfläche auf Grund ihrer Ausbildung in der Örtlichkeit nun auch als gewerbliche Baufläche festgesetzt wird. Damit ändert sich gleichzeitig die Bezugsfläche des Baugrundstückes, so dass sich die überbaubare Grundfläche des GEE 1 nicht wesentlich verringert.

Textfestsetzung 1.2.1.:

In den Mischgebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bei Errichtung von halbgeschossig versenkten, überdachten Stellplatzanlagen mit einer der Festsetzung 1.2.3. entsprechenden Dachbegrünung bis GRZ= 0,9 zulässig.

Überschreitung der Grundflächenzahl mit versenkten Stellplatzanlagen

Begründung: Um bei der durch die städtebaulichen Rahmenbedingungen notwendigen hohen Bebauungsdichte eine gleichzeitige weitgehende Abdeckung des Stellplatzbedarfs auf den Grundstücken zu erreichen, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl in Mischgebieten bis auf 0,9 ermöglicht, allerdings nur durch überdachte Gemeinschaftsgaragen mit einer in der Festsetzung 1.2.3. dargestellten Dachbegrünung als Ausgleich. Dadurch bleiben auch hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Offene Stellplätze oder Carports sind aus Gründen des Nachbarschutzes und des Erhalts der Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Hof- und Gartenbereichen nicht Planungsziel. Als Kompromiss aus dem Anspruch an städtebauliche Qualität in den zentrums- und ufernahen öffentlichen Räumen, der angestrebten Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Quartieren und der gerade noch wirtschaftlichen Realisierung der notwendigen Stellplätze wird die Einordnung von überdachten, begrünten, halbgeschossig versenkten gemeinschaftlichen Stellplatzanlagen in Inneren der genannten Mischgebiete gesehen. Damit kann außerdem die Flächenversiegelung konzentriert und damit reduziert werden.

Textfestsetzung 1.2.2.:

Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ lt. Planeinschrieb) entsprechend §19 Abs.4 Baunutzungsverordnung ist zulässig

- wenn das Niederschlagswasser –welches auf versiegelten Flächen über die per Planeinschrieb festgesetzte GRZ hinaus anfällt- auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt verbleibt. Die entsprechenden Maßnahmen sind darzustellen und in ihrer Wirksamkeit nachzuweisen. (§54 Abs.4 BbgWG)
- Gleichzeitig ist für jeden m², der über den festgesetzten Grundflächenanteil hinaus überbaut oder befestigt wird, ein m² intensiv begrüntes Dach zu schaffen (der Anteil Pflanzflächen mit einer Substrathöhe von mind. 30 cm soll ca. 80% betragen, die verbleibenden Flächen können

Überschreitung GRZ bei grundstücksbezogener Regenwasserverbringung

als Wege-, Spiel- und/oder Wasserflächen realisiert werden), dabei ist das Dach anrechenbar siehe vor.

Begründung: Durch diese Festsetzung soll unter Beachtung der im Plangebiet vorhandenen Regenwasserverbringung ermöglicht werden, problematische Bereiche intensiver zu nutzen, ohne dabei die Erforderlichkeiten der Begrenzung der versiegelten Fläche, die vorhandenen Möglichkeiten der Regenwasserverbringung und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse außer Acht zu lassen. Durch den zweiten Anstrich wird bereits eine Richtung der Regenwasserrückhaltung aufgezeigt.

Unter Einbeziehung örtlicher Kenntnisse (zum Beispiel Baugrundgutachten, hydrologische Messreihen) sollen die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserverbringung ausgeschöpft werden. Sofern keine Vorbehalte gegen eine Versickerung bestehen (bei gering verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen, Hofflächen, Gehwegen), soll der Eigentümer über die Art der Versickerung selbst entscheiden (Flächenversickerung, Sickerschacht oder Rigolensystem). Möglich ist die Nutzung der belebten Bodenzone bzw. unter Beachtung der techn. Erforderlichkeiten eine unterirdische Versickerung. Eine mittlere Mächtigkeit des Sickerraumes von mindestens 1m stellt für den Grundwasserschutz eine ausreichende Überdeckung dar.

Textfestsetzung 1.2.3.:

Staffelgeschoss

Pro Gebäude ist ein Staffelgeschoss zulässig. Das Staffelgeschoss ist allseitig um mindestens 1,50m gegenüber der Gebäudeaußenkante zurückzusetzen, ausgenommen sind Treppenhäuser oder Aufzugsaufbauten bis zu einer Breite von max. 2,50m.

Begründung: Mit der Realisierung von Staffelgeschossen wird aktuellen Gebäudeplanungen und Vermarktungsbedingungen im Sinne der Gewinnung von zusätzlichem Wohnraum im Dachgeschoss (hier als Staffelgeschoss realisierbar) in attraktiver Lage, auch am Wasser entsprochen. Nach §2 Abs.4 Brandenburgischen Bauordnungsind Staffelgeschosse als Vollgeschosse zu rechnen. Hier wird die erforderliche Ergänzung der Traufhöhenfestsetzungen vorgenommen, da ein Staffelgeschoss, ebenso wie eine (Pult- oder Spitz-) Dachkonstruktion städtebaulich nicht die Wirksamkeit einer aufgehenden Wandfläche entfaltet. Diese Festsetzung hat gleichzeitig Auswirkungen auf festgesetzte Baulinien.

Festsetzung Vollgeschosse

Die **Zahl der Vollgeschosse** wurde weitgehend aus dem angrenzenden Bestand abgeleitet und dient der Wahrung des Ortsbildes. Es wurde eine Überprüfung der Vollgeschosse im Bestand vorhandener Gebäude vorgenommen; hieraus ergeben sich kleine Änderungen.

Die zwingend festgesetzte Geschoßzahl im MK 1 dient der städtebaulich verträglichen Komplettierung des Baufeldes an der Logenstraße und einer angemessenen Ausprägung der Stadtkante zum Oderufer im Gebiet MI 1 zwischen Hörsaal- und Mensaneubau und dem Druckhaus.

In den Baugebieten WA 1 – 4, MI 1 – 3, MI 5 – 7 sowie MI 9, MK 1 - 3, GEE 1 - 2 wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Hier soll im Umfeld von Denkmälern und historischer Bebauung, im Denkmalebereich und zur Wahrung eines städtischen Charakters eine Einordnung der neuen Gebäude in das städtebauliche Umfeld erfolgen, die sich sowohl hinsichtlich der Mindest- als auch der Maximalhöhe der Gebäude in die vorhandene Situation einfügt.

Gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan wurden folgende Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Vollgeschosse vorgenommen:

Tab. 1: Änderungen der Vollgeschosse

Baugebiet	Vollgeschosse alt	Vollgeschosse neu	Begründung
SO 1	bis IV	IV zwingend	Sicherung des umgesetzten Gebäudes
SO 2	III	III - IV	Platzbildung mit möglicher Umsetzung einer Geschosshöhe, dennoch mögliche Abstufung zu umliegender Bebauung, Sicherung Mindestgeschossigkeit
MK 1.1	III	III- IV	drei- und viergeschossige Gebäude im Baugebiet im Bestand vorhanden; Mindestgeschossigkeit der Hauptgebäude derzeit bei drei; ehemalige Reithalle mit dreigeschossigem Schmuckgiebel unter Denkmalschutz
MK 1.2	III - IV	III - IV	keine Änderung, passt in geplante Umgebungs- Vollgeschosse
MK 2.1	III - V	III - IV	Harmonisieren der umzusetzenden Vollgeschosse
MK 2.2	III - V	IV - VI	Sicherung der umgesetzten Gebäude
MK 3.1	II - IV	II – IV	Obwohl das Gebäude der Bachgasse 2 fünf Vollgeschosse hat wird hier aus Gründen der sich damit für die derzeit noch unbebauten Grundstücksteile sich ergebenden Möglichkeiten auf eine Anpassung verzichtet. Abweichend vom Bestand verbleibt die maximale Vollgeschossanzahl harmonisch im Gesamtfestsetzungsrahmen. Folgerichtig wird auch auf eine Änderung der mindestens erforderlichen Vollgeschossanzahl verzichtet. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes
MK 3.2	II - IV	II – IV	keine Änderung, Vollgeschossrahmen verbleibt harmonisch im Gesamtfestsetzungsrahmen Die Festsetzung erfolgt zur Siche-

Bau- gebiet	Vollgeschos- se alt	Vollgeschosse neu	Begründung
			rung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
MI 1.1	II - III	III - IV	umgesetzte Bebauung (unter Berücksichtigung der „alten“ Staffelgeschossfestsetzung), Harmonisieren der umzuset- zenden Vollgeschosse
MI 1.2	II – IV	III – IV	umgesetzte Bebauung, Harmonisieren der umzuset- zenden Vollgeschosse
MI 2	II - IV	III - IV	Harmonisieren der umzuset- zenden Vollgeschosse
MI 3.1	III	II - IV	
MI 3.2	III	II - IV	
MI 4	III	II - IV	
MI 5.1	II - IV	II – IV	keine Änderung, Vollge- schossrahmen verbleibt harmonisch im Gesamtfest- setzungsrahmen. Die Fest- setzung erfolgt zur Siche- rung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
MI 5.2	II – IV	II – IV	keine Änderung, Harmoni- sieren der umzusetzenden Vollgeschosse unter Berück- sichtigung der Nachbarbe- bauung; Die Festsetzung er- folgt zur Sicherung des städ- tebaulichen Denkmalschut- zes.
MI 6	III – IV	III – IV	keine Änderung, Vollge- schossrahmen verbleibt harmonisch im Gesamtfest- setzungsrahmen. Die Fest- setzung erfolgt im MI 6 zur Sicherung des städtebauli- chen Denkmalschutzes.
MI 7	II – IV	II – IV	
MI 8.1	II	III	umgesetzte Bebauung
MI 8.2	II	II	keine Änderung, Vollge- schossrahmen verbleibt nut- zungsangepasst harmonisch im Gesamtfestsetzungsrah- men Die Festsetzung erfolgt im MI 9 zur Sicherung des städtebaulichen Denkmal- schutzes.
MI 9	III – V	III – V	
WA 1.1	II – IV	II – IV	
WA 1.2	II – IV	II – IV	
WA 2	II – IV	II – IV	
WA 3	II – III	II – III	
WA 4	II – III	II – III	

Bau- gebiet	Vollgeschos- se alt	Vollgeschosse neu	Begründung
GE 1	III, straßen- begleitend II - IV	III-IV	Harmonisieren der umzuset- zenden Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Nach- barbebauung
GE 2	II - IV	III- IV	Harmonisieren der umzuset- zenden Vollgeschosse unter Berücksichtigung der Nach- barbebauung. Die Festset- zung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denk- malschutzes.

Traufhöhen als Höchstmaß sollen die städtebauliche Qualität des Straßenraumes besonders in der Walter– Korsing- Straße, der Paul –Feldner- Straße und in der Fischerstraße im Denkmalsbereich Gubener Vorstadt und angrenzend an das Sanierungsgebiet südliche Fischerstraße sichern. In der Fischerstraße und im Kerngebiet an der Gartenstraße verweisen sie in Verbindung mit einer höheren Geschoszahl auf die Möglichkeit, voll ausbaufähige Dachgeschosse zu realisieren. Bei einer zulässigen Traufhöhe von 6,0 m und zulässigen 3 Vollgeschossen ist ein Ausbau des Dachgeschosses im Sinne eines Vollgeschosses zulässig (Mansarddach). In dem mit max. 5 Vollgeschossen bebaubaren MK 2 an der Gartenstraße soll durch diese Beschränkung auf die niedrigere Bebauung gegenüber im MK 1 reagiert werden. Um 5 Geschosse realisieren zu können sind dann Mansarddächer oder Staffelgeschosse zu bauen.

*Festsetzung Trauf-
höhe*

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf die Oberkante der angrenzenden fertigen öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Hauszuges oder der Grundstückszufahrt als Höchstmaß.

Damit sind für Traufhöhenfestsetzungen eindeutige Bezugshöhen formuliert, die sich hier auf die bereits fertigen öffentlichen Straßen im Gebiet beziehen. Da es besonders in engen Straßenräumen Zusammenhänge zwischen der Gebäudeausbildung und der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche gibt (Eingänge, Treppen, Sockel/Keller, Tiefgaragen...) und damit auch die Traufhöhe in Abhängigkeit steht, ist ein derartiger Bezug erforderlich.

Die festgesetzten Traufhöhen im Gebiet werden entsprechend dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan beibehalten. Das MK 3.2 wird der Bestandssituation angepasst. Im MI 2 wird eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Hier soll, über die Vollgeschossregelung hinaus der Straßenraum durch eine mindestens 6 m hohe aufgehende Wandfläche gefasst und damit über die vorhandene Straßenlänge gebildet werden. Insgesamt sollen die Vollgeschossregelungen in Verbindung mit den Festsetzungen zur Traufhöhe eine urbane straßenbegleitende Bebauung und damit eine Straßenraumbildung sichern.

Entsprechend dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan werden die festgesetzten Traufhöhen wie folgt begründet beziehungsweise wurden folgende Änderungen hinsichtlich der festgesetzten Vollgeschosse vorgenommen:

Tab. 2: Änderungen der Traufhöhen

Bau- gebiet	Traufhöhe alt	Traufhöhe neu	Begründung
SO 1	--	--	Sondergebiet mit eigenem städtebaulichem Charakter, Bebauung bereits umgesetzt
SO 2	--	--	Sondergebiet mit eigenem städtebaulichem Charakter
MK 1	--	--	weitgehend im Bestand vorhandene Bebauung, stark in der Höhe differierend
MK 2.1	max. 12,50m	max.12,50 m	Begrenzung der Traufhöhe auf Grund gegenüberliegender in der Höhe differierender Bebauung. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
MK 2.2	max.12,50 m	--	Da die Traufhöhe des Bestandsgebäudes >20m ist, wird hier auf eine Traufhöhenfestsetzung verzichtet.
MK 3.1	--	--	gegenüberliegendes Denkmal mit einer Traufhöhe >20m, kleinere Traufhöhe siehe Vollgeschossfestsetzung möglich; kein Widerspruch Bestandsgebäude.
MK 3.2	max.9,50m	max.11m	Die Baumhöhen des gegenüberliegenden Parkes betragen etwa 18-25m, der Kronenansatz befindet sich bei 3m im Bereich der Gartenstraße, sonst 5 – 7m. Hier wird eine Traufhöhe von maximal 11m gewählt, um eine städtebaulich verträgliche Einordnung eines Baukörpers in den Straßenzug insbesondere unter Beachtung des gegenüberliegenden Parkes zu erreichen. Damit ist ein Baukörper realisierbar, der mit seiner Baumasse die urbane Gesamtsituation ergänzen kann und damit die städtebauliche Gesamtsituation vervollständigt. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
MI 1.1	max.10,5m	max.10,5m	maximale Traufhöhe harmonisiert mit SO 1, Mensagebäude, gleichzeitig wird trotz lediglich einseitiger Bebauung des Leopoldufers ein Straßenraum gebildet
MI 1.2	max.9,5m	max.9,5m	maximale Traufhöhe nimmt Bezug auf im Bestand vorhandene Bebauung

Bau- gebiet	Traufhöhe alt	Traufhöhe neu	Begründung
MI 2	max.9,5m	min.6m, max.9,5m	zur maximalen Traufhöhe wird hier zur Straßenraumbildung eine Ergänzung der Mindesttraufhöhe erforderlich; Beschränkung in der Höhe wird belassen
MI 3.1	max.9m	min.6m	an Stelle der maximalen Traufhöhe wird hier zur Straßenraumbildung eine Mindesttraufhöhe erforderlich; durch die Vollgeschossfestsetzung ist eine Beschränkung nach oben gegeben
MI 3.2	max.9m	min.6m	
MI 4	--	--	straßenseitig sind Denkmale im Bestand vorhanden. Damit ist lediglich ein Umbau wahrscheinlich, auf Grund des Denkmalschutzes und dem sich damit jeweils ergebenden Umgebungsschutz sowie der nachrichtlich übernommenen Denkmalschutzsatzung von MI 5.1 und MI 5.2 wird eine zusätzliche Bindung nicht für notwendig gehalten
MI 5.1	--	--	
MI 5.2	--	max. 9,50m	
MI 6	max.12,5m	max.12,5m	maximale Traufhöhe von 12,50m ermöglicht städtebaulich verträgliche Einordnung in den Straßenzug der verkehrlich bedeutenderen Walter-Korsing- Straße unter Beachtung des gegenüberliegenden Parkes. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
MI 7	max.9,5m	max.9,5m	maximale Traufhöhe soll Höhenstufung zum gegenüberliegenden GE ermöglichen
MI 8.1	--	--	durch die Vollgeschossfestsetzung ist eine Beschränkung nach oben gegeben
MI 8.2	--	--	
MI 9	max.12,5m	max.12,5m	maximale Traufhöhe von 12,50m ermöglicht städtebaulich verträgliche Einordnung in den Straßenzug der verkehrlich bedeutenderen Walter-Korsing- Straße unter Beachtung des gegenüberliegenden Parkes
WA 1.1	max.6,5m	max.6,5m	Weiterführung der Bebauungshöhe der historischen Fischerstraße
WA 1.2	max.9,5m	max.9,5m	Bebauungshöhe der historischen Fischerstraße. Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen
WA 2	max.9,5m	max.9,5m	

Bau- gebiet	Traufhöhe alt	Traufhöhe neu	Begründung
			Denkmalschutzes.
WA 3	max.6m	max.6,5m	Weiterführung der Bebauungshöhe der historischen Fischerstraße und Angleichen an WA 1.1 (gegenüberliegende Straßenseite)
WA 4	max.6m	max.6,5m	Weiterführung der Bebauungshöhe der historischen Fischerstraße, Angleichen Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes.
GE 1	max.9m	max.9,50m	
GE 2	--	--	durch die Vollgeschossfestsetzung ist eine Beschränkung nach oben gegeben, straßenseitig ist im GE ein Denkmal im Bestand vorhanden. Auf Grund des Denkmalschutzes und dem sich damit jeweils ergebenden Umgebungsschutz sowie der nachrichtlich übernommenen Denkmalbereichssatzung wird eine zusätzliche Bindung im GE nicht für notwendig gehalten

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

*überbaubare
Grundstücksflächen*

Weitgehend werden Baulinien und Baugrenzen derart festgesetzt, dass eine straßenbegleitende Bebauung umsetzbar ist. Grundsätzlich soll durch die Festsetzung die Wiederherstellung des historisch gewachsenen Stadtgrundrisses erfolgen.

Diese Festsetzungen werden im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Gubener Vorstadt“ als Komponenten des städtebaulichen Denkmalschutzes getroffen.

*Baulinien, Bau-
grenzen*

Die städtebauliche Grundform der Quartiere wurde mit Baulinien unter Berücksichtigung der historischen Baufluchten fixiert. Das bestehende Gerichtsgebäude im MK 1.1 liegt nicht an der festgesetzten Baulinie. Da das Gerichtsgebäude nicht unter Denkmalschutz steht ist es jedoch nicht auszuschließen, dass das Gebäude baulich verändert wird. Dann soll das Ziel einer straßenbegleitenden Bebauung weiter verfolgt werden.

Im MK 1.2 liegt die Baulinie unmittelbar auf einer bestehenden Fernwärmeleitung. Mit einer Einhaltung der für eine Leitungssicherung erforderlichen Sicherheitsabstände ist städtebaulich keine Raumstruktur umsetzbar. Rücksprünge in der Baulinie belassen keine angemessen nachnutzbaren Grundstücksbereiche. Die Verlegung der Fernwärmeleitung erfolgt im Entwicklungsgebiet § 150 i.V.m. §169 Baugesetzbuch.

Neue Raumkanten wurden im Bereich des Uni-Campus, entlang des Oderufers, im Bau Feld MK 3 an der Gartenstraße, in den Wohngebieten, an der Walter– Korsing– Straße (MI 5) und der Fischerstraße entsprechend dem städtebaulichen Ideenwettbewerb mit Baulinien festgesetzt.

Zwischenzeitlich wurde im ehemaligen Gaussgymnasium die Volkshoch-

schule installiert. Es wurde das im Bestand bereits schulisch genutzte Gebäude umgebaut. Eine Änderung am Gebäude erfolgte nicht. Hier wurde die Baulinie dem bestehenden und instandgesetzten Gebäude angepasst, es ist nun ebenso möglich, auf diese Verfestigung insbesondere mit der Baulinie im MI 3.2 zu reagieren.

Im MI 3 wird auf Grund der Entwicklungsmöglichkeiten, der gegebenen baulichen Einschränkungen (nutzungsbeeinträchtigendes unterirdisches Regenrückhaltebecken) ein Baufenster durch Baugrenzen vorgesehen. Zur Fischerstraße hin wird die Raumkante durch eine Baulinie gesichert.

Textfestsetzung 1.3.1.:

Wird ein Staffelgeschoss entsprechend 1.2.3. errichtet, ist im Umfang dieser Festsetzung ausnahmsweise ein Abweichen von der Baulinie zulässig.

Begründung: Da die Baulinie in allen Geschossen einzuhalten ist, wird hier entsprechend §23 Absatz 2 Satz 3 Baunutzungsverordnung ein die Festsetzung zum Staffelgeschoss flankierender Ausnahmetatbestand formuliert.

Textfestsetzung 1.3.2.:

Das Zurücktreten des Gebäudes von der Baulinie bis zu einer Tiefe von maximal 1m und einer Breite von einem Drittel, jedoch maximal 5m, ist ausnahmsweise zulässig.

Begründung: Trotz festgesetzter Baulinien soll eine durchaus städtebaulich gliederbare Bebauung entstehen. Dies wird mit dieser Festsetzung ermöglicht.

Textfestsetzung 1.3.3.:

Ausnahmsweise ist im MK 2.2 im Bereich des Leitungsrechtes bis zur Baulinie (Richtung Osten) das Erdgeschoss als Luftgeschoss auszubilden.

Begründung: Fernwärmeleitungen sind im MK 2.2. mit einem Leitungsrecht gesichert. Dennoch wird über dieses Recht, welches Bestandteil der festgesetzten Baufläche ist eine Baulinie festgesetzt. Ein Zurücktreten der Baulinie ermöglicht keine Umsetzung einer innenstadtangepassten städtebaulichen Gestalt. Die Festsetzung ist durch das Anordnen eines Luftgeschosses umsetzbar. Eine straßenbegleitende Bebauung ist sicherbar.

Textfestsetzung 1.4.:

Die abweichende Bauweise ist als Hausgruppe >50m definiert, wobei Gebäude mit Grenzabstand lediglich in den Eckbereichen bzw. zu Dungwegen zulässig sind.

Begründung:

Die Bauweise wurde im Plangebiet zur Sicherung einer kompakten städtischen Struktur weitgehend als geschlossen festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht insbesondere in den Kerngebieten dem Anspruch an eine Bildung von Quartieren, die mit dem vorgesehenen Nutzungsspektrum im zu erweiternden Stadtzentrum korrespondiert. Das Ziel der städtebaulich geschlossenen Quartiere über die Umsetzung einer geschlossenen Bauweise ist im Einzelnen, auch an Hand eines für Neubebauungen vorzulegenden städtebaulichen Entwurfes, zu verfolgen. Der §22 Abs.3 Baunutzungsverordnung regelt, dass bei geschlossener Bauweise Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Damit ist bereits vom Gesetzgeber aufgegeben, dass auf die Örtlichkeit geeignet zu reagieren ist. Städtebauliche Missstände sind auf Grund des Planungszieles, geschlossene innerstädtische Quartiere zu

*Abweichende und
geschlossene
Bauweise*

entwickeln im Zusammenhang mit dem Festsetzungsgeflecht aus Nutzungsart und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, nicht zu erwarten.

Insbesondere in den neu zu bebauenden Eckbereichen ließ sich die geschlossene Bauweise jedoch nicht umsetzen. In den Bereichen der Allgemeinen Wohngebiete und in den sie räumlich ergänzenden Bereichen waren die Eckbereiche mit der Nutzung Wohnen auf Grund der sich aus der Bauweise ergebenden zu überbauenden Grundstücksfläche nicht in geschlossener Bauweise zu schließen. Aus diesem Grund wurden dort abweichende Bauweisen festgesetzt, wobei hier die geschlossene Bauweise gilt und in den Eckbereichen einseitige Abstandsflächen zulässig sind.

offene Bauweise

Der Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots soll die Chance der Nutzbarkeit erweitert und damit erhöht werden. Im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots sind aus dem Zuschnitt des Bereiches und den derzeit nicht abschließbar zu bestimmenden Erhaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit der zu sichernden nicht überbaubaren Fläche (begründet aus der gesicherten unterirdischen Regenrückhaltung) Zwänge entstanden, die nur mit der nun vorgesehenen Bauweise handhabbar sind. Die Mischgebiete 8.1 und 8.2 werden ebenfalls in offener Bauweise gesichert.

Das Gewerbegebiet sowie das Mischgebiet 1.2 werden in geschlossener Bauweise vorgesehen.

6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen

6.2.1 Öffentliche Grünflächen

öffentliche Grünfläche am Oderaltarm

Der Oder sowie dem Oderaltarm kommt im Sinne der Erholungsvorsorge besondere Bedeutung zu. Für den Besucher birgt insbesondere das Landschaftsbild einen potenziell hohen Erlebniswert. Die Grünfläche zwischen Oderaltarm und Straßenraum mit darauf verlaufendem Fußweg wird als öffentlich (nutzbare) Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

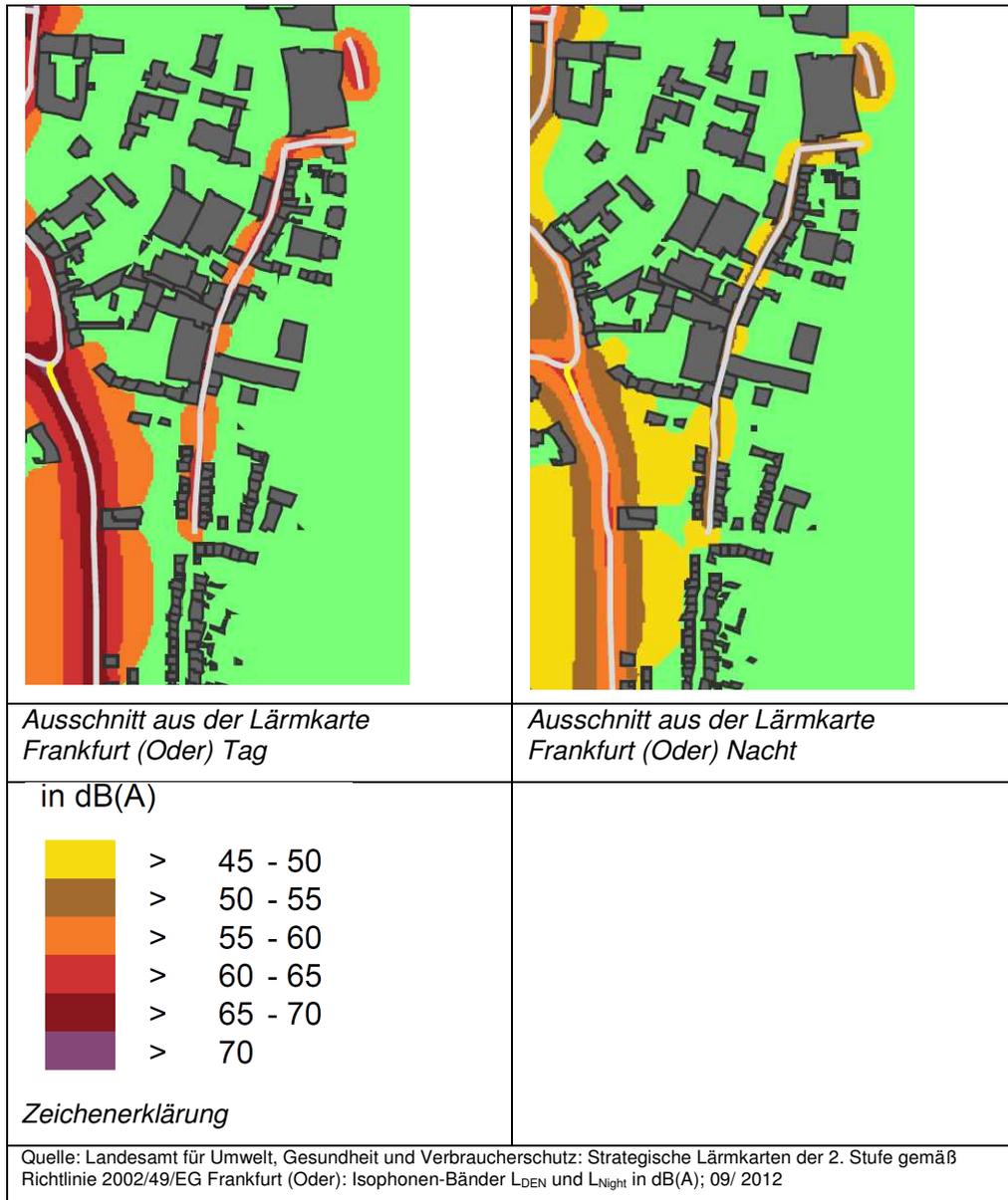
6.2.2 Private Grünflächen

private Grünfläche am Oderaltarm

In Verlängerung des Mischgebietes MI 8 zum Oderaltarm hin wurde eine privat (nutzbare) Grünfläche vorgesehen. Diese Grünfläche ist ausdrücklich kein Bestandteil der Baugebietsfläche.

6.2.3 Immissionsschutz

Im nördlichen Bereich der Walter- Korsing- Straße gab es Nachfragen, die aus der Gestaltung des Straßenbelages (Wechsel von Asphalt auf Pflaster im nördl. Verlauf) im Bereich resultierten.



Entlang der Walter- Korsing- Straße werden die Schwellenwerte von 60 dB(A) ganztags und 50 dB(A) nachts überschritten. In der Lärmaktionsplanung gehört das Bebauungsplangebiet dennoch nicht zu den maßgeblichen Konfliktbereichen mit Bewertung der Problemursachen und Entwicklung von Lösungsansätzen, da Lärmschutzmaßnahmen insbesondere in Betracht kommen, wenn der vom Straßenverkehr herrührende Beurteilungspegel am Immissionsort einen der folgenden Richtwerte überschreitet: In reinen/ allgemeinen Wohngebieten sowie u. a. an Schulen: 67 dB(A) tags, 57 dB(A) nachts; in (Stadt-)Kern- und Mischgebieten: 69 dB(A) tags) und 59 dB(A) nachts (Lärmaktionsplan Frankfurt Oder, Fortschreibung 2013, S.30 f. und S. 58). ;Mit dem Bebauungsplan gehen keine Änderungen der bestehenden Haupteerschließungsstraßen Walter- Korsing- Straße und Logenstraße einher, so dass die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV keine Anwendung finden. Situationsverbessernd sind Festsetzungen bereits Bestandteil des Bestandsbebauungsplanes. Weitere Verbesserungen der Situation sind durch verkehrsorganisatorische bzw. -rechtliche Maßnahmen erzielbar.

Textfestsetzung zu
Schalldämm-
Ma-
ßen

Textfestsetzung 1.6.1.:

Entlang der benannten Straßen müssen an den straßenzugewandten Fasadendie Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w,res nach DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989) von mindestens nachfolgenden Schalldämm- Maßen aufzuweisen:

- *Walter- Korsing- Straße: 40 dB*
- *Fischerstraße am Campus: 35 dB*
- *Bachgasse: 35 dB*
- *Gartenstraße: 35 dB*

Begründung: Hier werden Festsetzung und Begründung des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplanes übernommen.

Besonders für Wohn-, Arbeits-, und Bildungsräume an der verkehrlich stark frequentierten Walter– Korsing- Straße und an der Straßenbahntrasse sind bauliche Vorkehrungen an den Gebäudeaußenbauteilen für den Schallschutz zu treffen. Diese Maßnahmen sollen Sicherheit für die Wohn- und Gewerbebauten in den Baufeldern MI 6 und 9 vor der Verkehrsbelastung auf der Walter– Korsing- Straße als örtliche Hauptverkehrs- und Landesstraße bieten sowie die Wohnungen, die Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen in den an den Campus angrenzenden Gebieten schützen.

Auf der Grundlage des Beurteilungspegels nach DIN 18005 wurde für die betroffenen Verkehrsräume der Stadt Frankfurt (Oder) der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt, einem von 7 Lärmpegelbereichen zugeordnet (siehe DIN 4109 Tab.8) und im Lärminderungsplan tabellarisch und zeichnerisch aufbereitet (Übertragen der Isophonen, deren Wert allerdings um 3 dB(A) zu erhöhen ist (5.5.2 DIN 4109)). In Abhängigkeit des Abstandes der Gebäudefassaden zur Achse des Verkehrsraumes wurden aus diesen Werten der konkrete Außenlärmpegel und das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile berechnet. Davon ausgehend können in Abhängigkeit von dem Verhältnis der Außenfläche zur Grundfläche eines zu schützenden Raumes und dem Fensterflächenanteil die erforderlichen Schalldämm-Maßnahmen im Rahmen der Bauausführung (Baugenehmigungsverfahren) eindeutig bestimmt werden. (Quelle: Amt für Immissionschutz Frankfurt(Oder))

Nutzungen	Tag	Nacht
Reines Wohngebiet (WR), Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet	50	40/35
allg. Wohngebiet (WA), Kleinsiedlungsgebiet (WS), Campingplatzgebiet	55	45/40
Friedhöfe, Kleingarten- u. Parkanlagen	55	55
Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50/45
Kerngebiet (MK), Gewerbegebiet (GE)	65	55/50
sonst. Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 - 65	35 - 65

Tab.: Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 (Werte in dB(A))

Textfestsetzung 1.6.2.:

Entlang der Grenze zwischen dem Mischgebiet MI 2 und dem Gewerbegebiet GE_e1 von der Straße Leopoldufer bis zur Bebauung an der Fischerstraße ist eine Lärmschutzmauer mit mind. 3,00m Höhe und beidseitiger Begrünung zu errichten.

*Textfestsetzung
Lärmschutz*

Begründung: Die Belastungen aus dem bestehenden und geplanten Anlieferverkehr der Märkischen Oderzeitung im Gewerbegebiet GE_e1 müssen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen dauerhaft abgefangen werden. Die Lärmschutzmauer an der Grenze der neuen Mischgebietsfläche MI 2 dient zum Schutz der hier geplanten Wohnbebauung vor Lärm, der durch den Druckereibetrieb und den Anlieferverkehr entsteht.

Textfestsetzung 1.6.3: *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Verwendung von Erdgas in den bisher nicht mit Fernwärme erschlossenen Gebieten zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Emissionswerte geringer oder höchstens gleichwertig zu den Emissionen von Erdgas sind. Die Verwendung alternativer Energieträger oder -erzeuger (zB. Wärmepumpen) ist zulässig.*

*Textfestsetzung
Abweichung Fernwärmesatzung*

Textfestsetzung 1.6.4.: *Für die kleinteilige Wohnbebauung an der Fischerstraße im WA 4 ist eine Verwendung von Erdgas oder anderer Energieträger im Sinne der Festsetzung 1.6.3. zulässig.*

Begründung: Die Abweichung von der Fernwärmesatzung der Stadt basiert auf den Stellungnahmen der Versorgungsunternehmen. Es soll die Wirtschaftlichkeit der Erschließung in Abhängigkeit von der Größe der zu versorgenden Standorte hinsichtlich Gas-, Fernwärme oder alternativer Energieträger für den jeweiligen Bauherren oder Grundstückseigentümer abgewogen werden. Die Einschränkungen hinsichtlich Emissionen der alternativen Energieerzeugungsanlagen begründen sich aus der Lage des Gebietes in der Oderniederung und den daraus resultierenden mikroklimatischen Bedingungen wie der schlechten Durchlüftung der Quartiere. Eine Beeinträchtigung der benachbarten Bebauung soll vermieden werden.

6.3 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Hauptversorgungsleitungen

6.3.1 Verkehrsflächen

Der Campus (Europaplatz), die Uferstraße Leopoldufer, die Lehmgasse, die Straße Zum Oderarm, Teile der Fischerstraße und der Bereich zwischen MI 3 und MI 4 sowie die Platzfläche an der Einmündung Kellenspring werden als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen, um deutlich zu machen, dass hier kein Durchgangsverkehr erwünscht ist und die Voraussetzungen planungsrechtlich geschaffen werden, so die Aufenthaltsqualität auf den Plätzen und in den Wohnbereichen zu gewährleisten bzw. zu verbessern. Die Beruhigung der ostwest-verlaufenden Straßenräume dient außerdem den Belangen des Artenschutzes (Fledermausgucklöcher). Die ausgewiesenen Fußgängerbereiche sollen dazu beitragen, insbesondere die Bereiche vor den Bildungseinrichtungen frei vom motorisierten Individualverkehr halten.

zeichnerische Festsetzung der Verkehrsflächen

Die Platzfläche an den Einmündungen Kellenspring und Paul -Feldner-Straße in die Walter- Korsing- Straße soll die Leistungsfähigkeit der Walter-Korsing- Straße steigern und andererseits den Verkehr durch das Plangebiet in das Stadtzentrum minimieren.

Die weiteren im Plangebiet vorhandenen Straßen werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

In der frühen Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass die Verkehrsflächen durch das ständige Beliefern der Druckerei MOZ leiden und nicht dafür ausgelegt sind.

In der Umsetzung wurden für alle Straßen Bauklassen gewählt, die einen LkW- Anteil, bereits auf Grund der zu realisierenden Ver- und Entsorgung (Müllfahrzeuge) berücksichtigen. Damit sind in der frühen Bürgerbeteiligung geltend gemachte Bedenken zur Nutzung der Straßen durch MOZ- LKW's die Straßen berücksichtigt.

Gleichzeitig wurde in der frühen Bürgerbeteiligung noch einmal verdeutlicht, dass die vorhandenen Stellplätze dem Stellplatzbedarf im Plangebiet nicht entsprechen und damit zu wenige Stellplätze im Plangebiet vorhanden sind. Trotz dieser Anregung soll weiterhin kein Parkhaus standortgenau festgesetzt werden. Damit ist eine flexible Einordnung nach Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der geltenden Planungs- und Bauordnungsrechte zulässigen Anlage möglich. Insbesondere im Kellenspring erfolgt eine veränderte Festsetzung des Straßenraumes, welcher die Anordnung von Stellplätzen ermöglicht.

Derzeit wird das Parkraumbewirtschaftungskonzept überarbeitet, welches mit einer stringenten Regelung zu einer Situationsverbesserung führen soll.

Textfestsetzung 1.4.:

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

Ausgenommen von der öffentlichen Widmung ist die umgrenzte Fläche für private Stellplätze.

Begründung: Mit dieser Festsetzung kann das Verfahren der öffentlichen Widmung von Straßen auf der Grundlage des Brandenburgischen Straßengesetzes und des Planungsrechtes wesentlich vereinfacht und verkürzt werden.

6.3.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Planfestsetzung
Leitungsrecht

Im Plangebiet sind außerhalb des Straßenraumes Leitungen im Bestand vorhanden. Im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren für alle außerhalb der öffentlichen Straßenräume liegenden Leitungen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Damit wurden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Begründung eines Nutzungsrechtes geschaffen. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass ein entsprechendes Recht aus städtebaulichen Gründen vorzusehen ist und nur erforderlich ist, wenn für den Nutzer bzw. Leitungsträger entsprechende Rechte noch nicht wirksam begründet sind.

Im Plangebiet sind Fernwärmeprimärleitungen, Regenwasserhauptsammler und Trafostationen vorhanden.

Bestandteil der nunmehr vorgelegten Bebauungsplanung sind lediglich die erforderlichen und auf den Bauflächen zwingend verbleibenden und zu beachtenden Leitungen (MI 8.1 Ruderclub, Grünfläche im Kellenspring, Sondergebietsfläche SO 1). Hier sind die Leitungsrechte zu Gunsten der Versorgungsträger städtebaulich erforderlich. Die Flächen sind entsprechend

ihrer Zweckbestimmung zumutbar weternutzbar.

6.2.3. Hauptversorgungsleitungen

Bestehende Leitungen wurden zur Information Bestandteil der Planung.

Bestandsleitungen

6.4 Gemeinbedarfsflächen

6.4.1 Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Als Gemeinbedarfsfläche wird der Schulstandort an der Paul- Feldner-Straße Ecke Gartenstraße vorgesehen. Die Altbebauung sowie die zugehörigen Grundstücke an der Paul- Feldner-Straße wurden zwischenzeitlich zur Volkshochschule umgebaut und als solche genutzt. Auf Grund seiner zentralen Lage ist der Standort für diese Nutzung hervorragend geeignet. Gleichzeitig kann eine weitere Nutzung der Bestandsgebäude erfolgen.

6.4.2 Flächen für Spielanlagen

Direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist neben dem Gertraudenpark die Halbinsel Ziegenwerder vorhanden, welche Spielbereiche für Kinder bietet.

6.5 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

6.5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planfestsetzung und textliche Festsetzungen 3.1.:

Neu zu pflanzende Bäume sind mit einem Pflanzqualität von mindestens mDB, 3xv, STU 16-18 cm, zu pflanzen. Im Gebiet GEE 1 und an der Straße am Kellenspring sind großkronige Laubbäume zu verwenden.

*neu zu pflanzende
Bäume*

Begründung: Mit der Festsetzung werden die städtebaulichen Strukturen des Gebiets gestärkt. Die Festsetzung trägt zusätzlich zur Verbesserung des Kleinklimas und der Lufthygiene bei. Die Festsetzung der großkronigen Laubbäume im GEE 1 und an der Straße am Kellenspring wurde Bestandteil der Planung, um die großen Baukörper mit entsprechenden Bäumen in Ihrer optischen Wirkung zurückzusetzen. Als großkronige Laubbäume sind unter anderem folgende Laubbäume geeignet: Berg-Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche, Ess-Kastanie, Ginkgo, Linde, Platane, Rot-Erle, Rosskastanie, Schwarznuss, Spitz-Ahorn, Ulme.

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

Planfestsetzung und textliche Festsetzungen 3.2:

Bei Abgang von zu erhaltenden Bäumen, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Pflanzqualität von mindestens mDB, 3xv, STU 16-18 cm,) zu pflanzen.

Baumerhalt

Begründung: Zur Sicherung eines urbanen und dennoch durchgrünten Stadtstruktur, also zur Sicherung des vorgefundenen Ortsbildes wurden an städtebaulich wirksamen Stellen Bestandsbäume zeichnerisch festgesetzt. Für diese ortsbildprägenden Gehölzbestände entsteht damit auch eine Verpflichtung zur Ersatzpflanzung für den Fall des Abgangs der Vegetation, die Pflanzungserforderlichkeit wird hier per Festsetzung konkretisiert.

Dies dient der Aufwertung des Ortsbildes. Darüber hinaus sollen Wohlfahrtseffekte (Staubfilter, Kühlung des Umfeldes, Lebensraum für Tiere) der

Pflanzung für eine bessere Lebensqualität im Plangebiet sorgen. Mit der gewählten Pflanzqualität wird die zeitliche Lücke bis zur vollständigen städtebaulichen Wirksamkeit der Neupflanzung verkürzt. Darüber hinaus werden Schädigungen durch Vandalismus (Abknicken der Bäume) vermieden.

Planfestsetzung
Neupflanzung und
Erhalt von Bäumen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen

Begründung: Die Festsetzung dient entlang der Oder dem dauerhaften Erhalt der auenähnlichen Grünstrukturen. Diese Strukturen bewirken das die Flusslandschaft der Oder angemessen mit dem urbanen Stadtraum verzahnt wird.

Niederschlagswasser

Textfestsetzung 3.3.: *Ebenerdige Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.*

Begründung: Dem Wasserhaushalt so wenig Wasser als möglich entzogen werden, darum wird die Festsetzung Bestandteil des Festsetzungskataloges.

6.6 Festsetzungen nach Landesrecht

6.6.1 Örtliche Bauvorschrift

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Dachneigung, Dachaufbauten, Dachterrassenzulässigkeit und Gestaltung der Einfriedungen für eine positive Gestaltung des Ortsbildes im historischen Kontext erforderlich.

Dachneigung

Textfestsetzung 2.1.: *In der Fischerstraße zwischen Lehm- und Steingasse einschließlich der Kreuzungsbereiche sind Dachflächen mit einer Neigung von 40 – 60° zu errichten.*

Begründung: Auf Grund der ehemals vorhandenen Fischerhausbebauung und der späteren baulichen Überformung des Quartiers durch ebenfalls geschlossene, im Regelfall zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung, wird die Festsetzung zur Sicherung des städtebaulichen Denkmalschutzes Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Dachlandschaft des historisch überkommenden Bereiches wird durch geschlossene Dachlandschaften geneigter Dächer (vorwiegend in Form eines Satteldaches) geprägt, die häufig mit Gaupen versehen sind.

In den übrigen Straßenabschnitten, z.B. auch in der Fischerstraße zwischen Lehm- und Kellenspring, ist ein größerer Gestaltungsspielraum gegeben.

Insbesondere hinsichtlich Dachform und -farbe wird auf die zu beachtende Denkmalschutzsatzung „Gubener Vorstadt“ verwiesen.

Textfestsetzung 2.2.: *Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer, als der Straße zugewandten, Seite des Gebäudes unzulässig.*

Begründung: Die straßenseitigen Haupteingänge sollen zur Differenzierung der Erdgeschoß- und Sockelzone der Gebäude beitragen und damit den Erlebniswert des Straßenraumes erhöhen. Außerdem wird damit der Flächenaufwand für Zuwegungen gering gehalten, es bleibt mehr Spielraum für Erholungs- und Grünflächen auf den standortbedingt kleinen Grundstücken.

Textfestsetzung 2.3.: *In den Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung unzulässig.*

Hecken sind bis zu einer Höhe von maximal 60cm Höhe zulässig.

Begründung: Mit dem Begriff Vorgarten wird auf den Bereich zwischen öf-

fentlicher Verkehrsfläche und dem Wohnhaus gezielt. Hier wird also ein Grundstücksbereich benannt, welcher nicht zwingend gärtnerisch gestaltet sein muss, sondern stellt den Grundstücksteil dar, über den gegangen werden muss, um zum Eingang des Hauses zu gelangen.

Die Bereiche, für die diese Festsetzung zutrifft, lassen sich auf den Kellenspring, die Logenstraße, die Bachgasse, die Gartenstraße und die geplante Uferpromenade (Leopoldufer) eingrenzen, da in allen anderen Gebieten die Baufenster keine Vorgärten zulassen. Die oben genannten Straßen und Gassen liegen innerhalb des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt bzw. in daran angrenzenden denkmalwerten Bereichen. Da es sich außerdem um öffentliche Räume im engeren Stadtzentrumsgbiet handelt und nicht um klassische Vorstadtgebiete mit eingezäunten Vorgärten, wird eine einheitliche Einbindung der Vorgärten in den Straßenraum bzw. in die Freiflächengestaltung am Ufer angestrebt. Die Einheitlichkeit soll durch den Verzicht auf Zäune, Vordächer und Stellplätze für Hausmülltonnen nebst Tonnen sowie die Beschränkung der Höhe von Hecken erreicht werden.

Durch die Beschränkung der Höhe der Einfriedungen soll der Blick auf die Erdgeschosszonen unverstellt bleiben und damit den Denkmalschutzbelangen genüge getan werden. Die Sicherheitsbelange für die privaten Grundstücke werden durch die zumeist geschlossene Quartierbebauung befriedigt. Im Bereich der offenen Bebauung sind auf die Bauflucht zurückgesetzte höhere Einfriedungen zwischen den Häusern zulässig.

Im Mischgebiet 8 wurden durch den Ruderclub (MI 8.1) und den Fischer (MI 8.2) Zäune errichtet, welche grundsätzlich unter die hier zu regelnde Sachlage fallen. Hier handelt es sich jedoch nicht um eine Reihenhausbauung mit straßenraumwirksamem Vorgartenbereich.

Textfestsetzung 2.4.:In den Mischgebieten sind halbgeschossig versenkte, überdachte Stellplatzanlagen mit einer maximalen Höhe von 1,50m, gemessen von der Oberkante Gelände bis Oberkante Dach nach §6 Abs.5 BbgBO i. V.m. §81 Abs.2 BbgBO ohne Abstandsflächen zulässig.

Die Überdachungen der Stellplatzanlagen sind zu begrünen (Ausführung entspr. 1.2.3.).

Die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse des Brand- und Immissionsschutzes sind zu erfüllen.

Begründung: Die Stellplatzanlagen sollen teilweise auf der Grundstücksgrenze zwischen der gemeinschaftlichen Fläche und den angrenzenden Baugrundstücken gebaut werden, die Tiefe der nach §6 Abs.5 der Brandenburgischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen auf der Grundlage des §81 Abs.2 der Brandenburgischen Bauordnung auf 0,00 m reduziert werden, also entfallen.

Begründet wird diese Festsetzung auch dadurch, dass sich im Bereich der Abstandsflächen dieser Anlagen nur vorhandene bzw. geplante Bebauung mit Wänden ohne Fenster von Aufenthaltsräumen befindet (Nebengebäude z.T. mit Brandwand). Vorhandene Gebäude mit Fenstern von Aufenthaltsräumen stehen in ausreichender Entfernung zu den Stellplatzanlagen. Zusätzlich enthält die Festsetzung die Bedingung, dass die bauordnungsrechtlichen Forderungen des Brand- und Immissionsschutzes zu erfüllen sind, was klarstellt, dass die Wände zu den Nachbargrundstücken geschlossen ausgebildet werden müssen und die Lüftungsöffnungen nur im Dach angelegt werden dürfen. Im Bereich der Grenzbebauung zu den Stadtvillen im MI 1 (Index 1) werden gesonderte Brandschutzmaßnahmen im Dachbereich der Stellplatzanlagen ausgeführt.

Nachbarrechtliche Belange werden durch diese Festsetzung nicht unangemessen eingeschränkt, da die Wirkung der Stellplatzanlagen auf Grund der halbgeschossigen Versenkung (somit Höhenbeschränkung auf maximal 1,50 m über Oberkante Gelände) letztlich nur der einer geschlossenen Einfriedung (z.B. Mauer) an der Grundstücksgrenze entspricht (entsprechend §6 Abs.9 Brandenburgische Bauordnung). Mit der zusätzlichen Verpflichtung zur begrünten Überdachung werden letztlich die Beeinträchtigungen des Nachbarn gegenüber der Alternative von offenen Stellplatzanlagen erheblich reduziert.

Für die Bebauung der lange Zeit brachliegenden oder neu gebildeten Quartiere im südöstlichen Stadtzentrum besteht der Anspruch, im historischen Kontext der Fischerstraße, des Kellenspring, der Paul- Feldner- und der Walter- Korsing- Straße eine weitgehend geschlossene städtische Neu- oder Ergänzungsbebauung zu schaffen. Da das Straßenbild nicht durch eine Vielzahl von Hof- und Garagenzufahrten bzw. Garagentore gemindert werden soll und echte Tiefgaragen aufgrund der Grundwassersituation an der Oder nicht wirtschaftlich zu realisieren sind, sollen die notwendigen Stellplätze im Quartierinneren realisiert werden.

Textfestsetzung 2.5.: *Je Wohnung ist nur ein Stellplatz auf dem Baugrundstück zulässig.*

Für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen sind höchstens folgende Werte zulässig:

- *Für Verkaufsstätten , Büro- und Verwaltungsräume, Versammlungsstätten, Sportstätten und Gaststätten je ein Stellplatz pro 160m² Nutzfläche;*
- *Für Gebäude mit erheblichem Besucherverkehr (Arztpraxen, Beratungsräume) je ein Stellplatz für 120 m² Nutzfläche;*
- *Für Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe je ein Stellplatz für 12 Betten;*
- *Für Handwerksbetriebe je ein Stellplatz für 100 m² Nutzfläche.*

Ausnahmsweise ist für Wohnungen ein weiterer, ansonsten sind weitere Stellplätze zulässig, wenn sie überdacht und die Überdachung entsprechend 1.2.3. begrünt wird. Bei Ausführung als Garage sind die Wände zusätzlich mit einer Kletterpflanze je lfd. m zu begrünen.

Begründung: Die festgesetzten Werte mit Abweichung zu den Richtwerten aus der Verwaltungsvorschrift zur Brandenburgischen Bauordnung vom 30.01.1998 bezüglich der Stellplätze für neu zu errichtenden Wohnungen und für Gebäude mit gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen tragen zur Lösung der Stellplatzproblematik im Plangebiet bei.

Sie sind möglich, da das Gebiet durch den ÖPNV hervorragend erschlossen ist und wesentliche Ziele im Umfeld fußläufig sehr gut zu erreichen sind.

Die verträgliche Einordnung von Stellplätzen in die engen Quartiere ist städtebauliches Ziel. Neben der Lösung der Stellplatzfragen soll jedoch das Verkehrsaufkommen und die Störung der historischen Bereiche reduziert werden. Für die Sondergebiete Universität stehen Nahverkehrsmittel zur Verfügung, die auch die Ersatzstellplätze in der A.-Bebel-Str. erschließen. Für die gewerblichen und infrastrukturellen Einrichtungen in den Kern- und Mischgebieten sind die Tiefgarage im Oderturm, der Parkplatz Brunnenplatz und das Parkhaus am WTC fußläufig gut zu erreichen.

Zur Sicherung von Parkmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe in den städtebaulich zu verdichtenden Bereichen besonders an der Walter- Kor-

sing- Straße sind die Grundstücksflächen oft nicht ausreichend. Gemeinschaftsstellplätze oder Parkdecks lassen sich in diesen Quartieren aufgrund der Grundwassersituation, der Flächenbeschränkung und des Baumbestandes nur zum Teil realisieren.

Mit der Reduzierung der Richtwertzahlen soll daher in angemessenem Maße ein Kompromiss zwischen Stellplatzbedarf und den gegebenen räumlichen Möglichkeiten, sowie der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefunden werden.

Zwischenzeitlich hat sich herausgestellt, dass insbesondere die Beschränkung auf einen Stellplatz den Lebenswirklichkeiten der Wohnnutzenden nicht entspricht. Hier sind zB. Herangewachsene zu berücksichtigen, welche auch nicht die öffentlichen Stellplatzbereiche belasten sollen. Hier wurde eine Ausnahmeregelung Bestandteil des Festsetzungskataloges, die eine städtebauliche Wirksamkeit weiterer Stellplätze auch weiterhin einschränken soll. Dies soll durch eine begrünte Überdachung und Eingrünung dieser Stellplätze erreicht werden.

6.6.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Textfestsetzung 4.1.:

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

Versickerung des
Niederschlagswassers

Begründung: Im Planbereich ist kein optimal versickerungsfähiger Baugrund vorhanden. Die Baugrundstücke sind auf Grund der Innenstadtlage und dem angestrebten Verdichtungsgrad nicht groß. Dennoch wird es zur Sicherung des Versickerungsgrundsatzes entsprechend Brandenburgischem Wassergesetz sowie zur Optimierung der Abwasserbeseitigungskapazitäten für erforderlich gehalten, vorhandene Möglichkeiten der dezentralen Regenwasserverbringung zu nutzen. Der erforderliche Grundstücksbezug wird mit dieser Festsetzung hergestellt.

Die Einleitung von nicht versickerbarem Niederschlagswasser in das Leitungsnetz ist gesichert. Es wurde im MI 3.1. ein Regenrückhaltebecken angeordnet. Die Kapazität entspricht den Möglichkeiten auf Grund der Festsetzungen.

6.7 Festsetzungen nach §9 Absatz 3 Baugesetzbuch

Für das MI 8.3 wurde eine Höhenlage festgesetzt. Der Erdgeschossfußboden einer Bebauung ist über der Oberkante der fertigen Lehmgasse anzuordnen.

Für eine Bebauung des Bereiches ist eine Aufschüttung aus Fremdmaterial vorzusehen. Es sind Sicherungsmaßnahmen gegen Ausspülen erforderlich.

Diese Anforderungen können ergänzt werden, da hier eine Wiederbebauung einer bereits baulich genutzten Fläche in städtebaulich geeigneter Form vorgesehen wurde. Eine Änderung der Baufläche wurde mit dem Änderungsverfahren gegenüber dem bislang geltenden Bebauungsplan nicht vorgenommen. Die Fläche wurde/ist in Anspruch genommen.

6.8 Nachrichtliche Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften

Textfestsetzung 5.: *Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig in einem Bodendenkmal, das in der aktuellen Brandenburger Denkmalliste unter der laufenden Nr. 8.122, „Gräberfeld Bronzezeit, Sied-*

Textfestsetzung
Bodendenkmal

lung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter, Vorstadt Mittelalter, Vorstadt Neuzeit“, geführt wird.

Das Bodendenkmal unterliegt in seinem gesamten Umfang den Schutzvorschriften des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes - BbgDSchG - vom 24.Mai 2004 (GVBl. I S. 215). Für Erdeingriffe und ähnliche Baumaßnahmen, die das Bodendenkmal verändern oder zerstören, ist deshalb in jedem Fall die Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß §9 BbgDSchG notwendig.

Mit der nachrichtlichen Übernahme wird noch einmal eindeutig auf das Bodendenkmal verwiesen. Die einschlägigen rechtlichen Vorschriften des Denkmalrechts mit dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz zu beachten.

*zeichnerische
nachrichtliche
Übernahme Einzel-
denkmale*

Im zeichnerischen Teil dargestellt sind die im Plangebiet derzeit vorhandenen Einzeldenkmale. Es ist darauf hinzuweisen, dass neben dem Denkmalschutz auch der sich daraus jeweils ergebende Umgebungsschutz rechtlich zu beachten ist.

*zeichnerische
nachrichtliche
Übernahme Denk-
malbereich*

Ebenfalls ist im Geltungsbereich der Denkmalbereich Gubener Vorstadt Gesamtanlage (Ensemble) dargestellt.

Da Bestandteil der Bebauungsplanung allein die maßgeblichen bodenrechtlichen Aspekte des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als Ausdruck des städtebaulichen Denkmalschutzes sind, wird hier auf den Denkmalbereich verwiesen.

*zeichnerische
nachrichtliche
Übernahme Natur-
denkmale*

Zwei Naturdenkmale wurden nachrichtlich Bestandteil des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplanes. Ein Naturdenkmal steht auf einer Baufläche, eines auf der oderaltarnahen Grünfläche. In den weiteren Planungen in diesem Bereich ist das Brandenburgische Naturschutzgesetz zu beachten.

*zeichnerische
nachrichtliche
Übernahme des der
Grenzen des Ent-
wicklungsgebietes*

Für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig und zweckmäßig ist die Kenntnis über die Abgrenzung des Entwicklungsgebietes „Südöstliches Stadtzentrum“. Die Planzeichnung beinhaltet somit die entsprechende Darstellung.

*zeichnerische
nachrichtliche
Übernahme Stra-
ßenbahn*

Die Straßenbahngleise sind im Bestand vorhanden. Sie gelten damit als planfestgestellt. Zum besseren Verständnis der Bebauungsplanung werden sie Bestandteil der Planung.

6.9 Kennzeichnungen von Gefährdungspotenzialen

Im gesamten Bereich kann korrespondierendes Hochwasser auftreten. Bei allen Bauvorhaben müssen entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Besonders gefährdete Bereiche sind im Plan gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Flächen liegen tiefer als der Wasserspiegel der Oder bei einem 100 jährigen Hochwasser, weshalb von einer gesteigerten Gefährdung ausgegangen wird.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind besondere bauliche Vorkehrungen gegen Hochwasser in Havariefällen der Schutzanlagen sowie gegen korrespondierendes Hochwasser hinter den Schutzanlagen zu treffen. Damit wird eine hochwasserangepasste Bebauung mit entsprechenden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gewährleistet. Im Regelfall werden bereits bebaute Grundstücke in diese Umgrenzung einbezogen, besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwassererscheinungen sind zu berücksichtigen.

In der Planzeichnung sind Standorte für stationäre Regenwasser-Pumpwerke nicht gekennzeichnet, da der korrespondierende Hochwasserschutz zunächst mit mobilen Pumpenlösungen im Bedarfsfall gewährleistet wird und werden soll. Stationäre Pumpanlagen sind zudem in den ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Grünflächen auch ohne eigene Ausweisung im Bebauungsplan zulässig.

Weitere bodenrechtliche zu sichernde Maßnahmen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes kommen derzeit nicht in Betracht.

6.10 Hinweise

Hinweis 1.:

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insgesamt oder teilweise kampfmittelbelastet ist.

Hinweis 2.:

Bei Tiefbauarbeiten und Arbeiten im Gründungsbereich der vorhandenen Bebauung ist auf eine kontrollierte Absenkung des Grundwassers zu achten bzw. eine laufende Grundwassersenkung durchzuführen.

Eine Grundwasserabsenkung im Zusammenhang mit Erdaufschlüssen ist generell bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen und bedarf bei größerem Umfang der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde. Bauliche Maßnahmen im Grundwasserbereich bedürfen gemäß §9 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz einer wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Begründung zu 1. und 2.) Die Information der Beteiligung soll den möglichen Bauwilligen rechtzeitig und ohne zeitlichen Verzug zur Kenntnis gebracht werden.

Hinweis 3.:

Die Hochwasserschutzfibel (vom Juli 2013 Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) ist zu beachten.

Ein Teil des B-Plangebietes liegt im Bezug auf ein Hochwasser der Oder im Risikogebiet. Risikogebiete sind gemäß §99 Abs.1 Brandenburgisches Wassergesetz die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses, welche der ausgespiegelten überschwemmten Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen entspricht. Im Versagensfall der Hochwasserschutzanlagen, wie zum Beispiel bei Eisversatz, ist eine Überschwemmung des o. g. Gebietes möglich. Gemäß §5 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihrer Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt und Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Begründung: Der Klimawandel führt in einigen Teilen Deutschlands zu einer Veränderung der Niederschlagsverhältnisse, immer häufiger kommt es zu Starkregenereignissen. Neben den Betreibern der Abwasseranlagen sind bei dieser Problematik auch die Hauseigentümer, Bauherren und Architekten gefragt. Mittels objektbezogenen Schutzmaßnahmen lassen sich Häuser und Grundstücke vor Wassereintritt sichern.

So kann im Hochwasserfall durch die Schließung der Hochwasserschutzklappen in den Regenkanälen die schadlose Ableitung von starken Niederschlagsereignissen in Richtung Oder nicht gewährleistet werden. Die anfallenden Mengen übersteigen die Förderkapazitäten der verfügbaren mobilen Pumpentechnik. Aus diesem Grund sind bei Grundstücks- bzw. Gebäudeplanungen im Bedarfsfall entsprechende Rückstausicherungen vorzusehen oder Maßnahmen gegen oberirdisch zulaufendes Wasser (zB. Tiefgaragen) einzuplanen.

In der Hochwasserschutzfibel ist dargestellt, dass sich bereits durch eine genauere Begutachtung der Örtlichkeiten oft schon die Arten der möglichen Gefährdungen erkennen lassen.

Grundsätzlich können Schäden durch

- Oberflächenwasser,
- Bodenfeuchtigkeit und Sickerwasser,
- Grundwasser und Stauwasser sowie Rückstau aus dem Kanalnetz

entstehen.

Durch verschiedene Maßnahmen lassen sich bei der Bepanung eines Grundstückes bzw. dem Neubau eines Gebäudes, aber auch bei bereits bestehender Bebauung entsprechende Schutzmaßnahmen gegen die einzelnen Wasserarten treffen.

Zur Klarstellung und Begleitung des Planungsprozesses im hochwassergefährdeten Bereich und in den umliegenden Bereichen wird die Hochwasserschutzfibel empfohlen.

Hinweis 4.:

*Um Beeinträchtigungen der Zweifarbfledermaus (*Vespertiliomurinus*) zu vermeiden, ist bei Abrissen von Gebäuden eine gezielte Suche/ Prüfung nach Fortpflanzungsquartieren durch einen Fachmann zu veranlassen.*

Begründung: Im Fledermausgutachten von 1999 wurde auf das mögliche Vorhandensein von Fortpflanzungsquartieren der Zweifarbfledermaus (*Vespertiliomurinus*) im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Um Beeinträchtigungen der Art zu vermeiden, ist bei Abrissen von Gebäuden eine gezielte Suche/ Prüfung durch einen Fachmann zu veranlassen. Dies ist notwendig, um geltendes Recht zu beachten.

Hinweis 5:

Folgende Flurstücke sind im Altlastenkataster der Stadt als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) aufgeführt:

<i>Flur</i>	<i>Flurstücke</i>
<i>40</i>	<i>8/1, 26, 28</i>

Folgende Flurstücke sind im Altlastenkataster der Stadt als Altlastverdachtsfläche (Altstandorte) aufgeführt:

<i>Flur</i>	<i>Flurstücke</i>
<i>41</i>	<i>21/2, 119, 124, 127, 201-206</i>
<i>42</i>	<i>13/1, 15/3, 15/5, 15/6, 23, 24, 57</i>
<i>43</i>	<i>5/2, 7, 8, 13, 14, 15, 16/1, 35</i>

Begründung: Auf dem Grundstück Bachgasse 7-9 und neben dem Leichtflüssigkeitsabscheider auf dem nördlich angrenzenden Grundstück wurden

teilweise erhebliche Quecksilberkonzentrationen sowie auffällige Arsenbelastungen im Boden nachgewiesen. Der Standort der ehemaligen Polizeiwerkstätten ist im Altlastenkataster der Stadt als Verdachtsfläche registriert.

Eine erhebliche Bodenkontamination und Grundwasserbelastung durch Arsen wurde im Bereich eines früheren Abwassergrabens (ALVF 5) festgestellt. Im Grundwasser in der Nähe dieses Standortes wurden außerdem erhöhte Konzentrationswerte für MKW und Ammonium gemessen. Ferner wurde in allen Grundwassermessstellen eine sehr hohe Phosphatbelastung nachgewiesen.

Da das Grundwasser im Untersuchungsgebiet nicht zur Gewinnung von Trinkwasser verwendet wird sind Expositionen und Gefährdungen für die menschliche Gesundheit ausgeschlossen.

Auf dem Grundstück Fischerstraße 6 (ehemals OSE) sind lokal begrenzt umweltrelevante Bodenkontaminationen durch MKW, PAK und PCB nachgewiesen worden. Da auf Grund des Versiegelungsgrades und der spezifischen Stoffeigenschaften keine wesentlichen Schadstoffausbreitungen aus dieser Verdachtsfläche zu erwarten sind, werden nur bei der Vorbereitung und Durchführung künftiger Baumaßnahmen (Entsiegelung der Oberfläche, Gebäudeabriss, Tiefbauarbeiten) Untersuchungen zur Verwertung oder Entsorgung der anfallenden Baurestmassen sowie zur Festlegung von Arbeitssicherheits- und Emissionsschutzmaßnahmen erforderlich sein.

(Quelle: Abschlussbericht zur Voruntersuchung - Beprobte Altlastenuntersuchung in der Orientierungsphase und Gefährdungsabschätzung, Umweltanalytik Brandenburg GmbH)

Als Hinweis wird in den Bebauungsplan die Verdachtsfläche übernommen:
~~Als Altlastverdachtsfläche (Altablagerung) sind folgende Flurstücke im Altlastenkataster der Stadt aufgeführt:~~

~~als Altlastverdachtsfläche (Altstandorte) sind folgende Flurstücke im Altlastenkataster der Stadt aufgeführt:~~

7 Umweltbericht

7.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch enthält die Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.7 Baugesetzbuch). Außerdem ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in die Abwägung einzubeziehen (§1a Abs.3 Baugesetzbuch). Gemäß §2 (4) Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans darzustellen (§2a Baugesetzbuch). Die zu behandelnden Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage 1 zu §2 Abs.4 und §2a Satz 2 Nr.2 Baugesetzbuch festgelegt.

Auf Grund geänderter rechtlicher Bedingungen ist es im laufenden Verfahren notwendig, für den Bebauungsplan BP-02-005 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder)“ einen Umweltbericht zu erstellen.

Eine Änderung im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung kommt im vorliegenden Fall nicht in Frage, da die zulässige

Grundfläche des Bebauungsplans die 70.000 m² überschreitet (einschließlich des vorhandenen Bestandes). Im Rahmen des folgenden Umweltberichts werden die Umweltauswirkungen erfasst, welche sich auf den Zustand beziehen, der zu Beginn des Änderungsverfahrens der 2. Änderung vorlag.

7.1.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Umweltprüfung werden insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten- und Biotope, Landschaft, Mensch, Kultur und Sachgüter sowie Wechselwirkungen betrachtet. Es werden die Auswirkungen bewertet, die die Planung auf das jeweilige Schutzgut hat.

In der vorliegenden Planung konnten keine negativen Umweltauswirkungen der Planänderung festgestellt werden.

7.1.2 Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans

Auf Grund der inzwischen im gesamten Gebiet erfolgten Baumaßnahmen an Bebauung, Verkehrs-, Freiflächen, Hochwasserschutz etc. soll im Zusammenhang mit dieser Überarbeitung eine grundlegende Aktualisierung der Plangrundlage und der Darstellung des Bestandes erfolgen.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans auf mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft untersucht.

Mögliche vorhabenbedingte Beeinträchtigungen unterscheiden sich nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes bedingten Veränderungen der vorhabenbedingten Beeinträchtigungen gegenüber der Ist- Situation und dem ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt.

Die vorgesehenen Änderungen im Plan beziehen sich ausschließlich darauf, dass der Plan an den Bestand angepasst wird. Durch diese Anpassungen können keine umweltrelevanten Wirkfaktoren benannt werden, anhand derer man bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Umwelt ableiten kann. Alle möglichen Beeinträchtigungen müssten aufgrund des physischen Vorhandenseins des Bestandes bereits heute oder in der Vergangenheit zum Tragen gekommen sein. Hinweise darauf sind bei der Beteiligung nicht eingegangen.

Da die Planänderung keine neuen Baurechte schafft, ist eine vertiefende Betrachtung der Eingriffsregelung für den gesamten Geltungsbereich nicht notwendig, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung der 2. Änderung zulässig waren (§1a Abs.3 Satz 5 Baugesetzbuch).

7.1.3 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort

Naturräumlich liegt das Plangebiet am westlichen Rand des Odertals und am Fuß der östlichen Hangkante der Lebuser Platte. Das Gelände ist relativ eben mit einem Abfallen der Geländehöhen von ca. 25 m über NN an der Paul-Feldner-Straße auf ca. 19 m über NN an der Uferlinie der Alten Oder.

Ausgehend vom Bestand ist der Naturhaushalt durch die historische und aktuelle Flächennutzung anthropogen stark vorgeprägt. Die vorhandenen, teilweise sehr dichten baulichen Strukturen entwickelten sich seit dem 18. Jahrhundert und wurden kontinuierlich weiter ausgebaut, so dass Gebäude und technische Anlagen aus unterschiedlichsten Zeiten im Plangebiet vorhanden sind.

Natürliche oder naturnahe Standorte kommen im Plangebiet nicht vor. Durch die dichte Überbauung und umfangreiche Aufschüttungen ist der Versiegelungsgrad im Plangebiet sehr hoch.

7.2 Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

7.2.1 Umweltschutzziele der Fachgesetze und –verordnungen

Gesetz, Richtlinie	Ziele, Grundsätze, die die Planung berühren
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten sind zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen sind zu ermöglichen. Wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten sind auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu
Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie)	Für die in Anhang I aufgeführten Arten sind besondere Schutzmaßnahmen hinsichtlich ihrer Lebensräume anzuwenden.
Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna- Flora- Habitat- Richtlinie; FFH- Richtlinie).	Erhaltung der natürlichen Lebensräume und der Habitate der Arten über Ausweisung von Schutzgebieten und den Schutz von Arten, die Erhaltung der biologischen Vielfalt ist zu fördern.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern haben zu unterbleiben.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V. m. 39. Bundesimmissionschutzverordnung (BImSchV)	Vermeidung, Verhütung oder Verringerung schädlicher Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und die Umwelt insgesamt. Festlegung von Grenzwerten.
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) i. V. m. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)	Der Boden ist nachhaltig zu sichern, schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren.
Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz- BbgDSchG)	Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen

7.2.2 Umweltschutzziele der Fachpläne

7.2.2.1 Landschaftsprogramm / Landesentwicklungsplan

Das Landschaftsprogramm (2001) sieht für das Stadtgebiet von Frankfurt und damit für das Plangebiet die Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen vor.

7.2.2.2 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, Stand 01.09.2009, legt für das Plangebiet eine bauliche Nutzung als Mischbaufläche und als gewerbliche Baufläche fest. Die Grünfläche am Ufer der Alten Oder ist als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet.

Der Landschaftsplan, Stand November 1996, stuft den Uferbereich als Teil eines übergeordneten Grünzuges mit dem Charakter einer naturnahen Außenlandschaft ein. Hier ist eine Verbesserung der Wegeverbindungen am Oderufer aus dem Stadtgebiet bis zum Stadion und weiterführend in den angrenzenden Landschaftsraum vorgesehen.

7.2.2.3 Grünordnungsplan

Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan BP-02-005 aus dem Jahr 2000 wurden Vorschläge für Festsetzungen gemacht, die eine Durchgrünung des Plangebiets an städtebaulich geeigneten Stellen erreichen sollte. Diese wurden im Rahmen der bisher erfolgten Bebauung zu großen Teilen bereits umgesetzt. Dabei handelt es sich insbesondere um den Erhalt und die Anpflanzung von Bäumen und den Erhalt und die Anlage von Grünflächen. Der Grünordnungsplan aus dem Jahr 2000 wird im Verlauf der Planung nicht fortgeschrieben.

7.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

7.3.1 Schutzgut Mensch

Der Standort ist durch die innerstädtische relativ dichte Bebauung deutlich anthropogen mit den typischen Immissionen (Gebäudenutzung, Kfz.- Verkehr) geprägt. Die vorhandenen Hausgärten sowie die öffentlichen Grünflächen mit Baumbestand insbesondere im Bereich des westlich an das Plangebiet grenzenden Angers mit dem Park an der Gertraudenkirche sowie des Ufers der Alten Oder mit der östlich angrenzenden Insel Ziegenwerder haben daher eine hohe Bedeutung für die Erholungsnutzung (wohnungsnahe Kurzzeiterholung) und das Standortklima (Klimamilderung durch Windberuhigung und Transpirationskühle) und damit für die Wohnqualität.

7.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch eine dichte Bebauung und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Dementsprechend gering ist der Anteil an Grünflächen.

Flächen mit höherem Grünanteil finden sich im Süden des Plangebietes im Bereich Fischerstraße und Lehmgasse sowie zwischen Fischerstraße, Zum Oderarm und Leopoldufer in Form privater Hausgärten.

Zwischen Logenstraße, Fischerstraße, Kellenspring, Paul Feldner Straße und Heinrich von Stephan Straße kommen vereinzelte Brachflächen und leer stehende Gebäude vor. Auf diesen Flächen haben sich Sukzessionsbiotope angesiedelt. Das sind z.T. Gehölzsukzessionen mit Arten wie Robinie (*Robiniapseuadacacia*), Eschenahorn (*Acer negundo*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*) und z. T. Ruderaflächen mit Arten wie Goldrute (*Solidagocanadensis*) und Beifuß (*Artemisia vulgaris*).

Im Randbereich verschiedener Straßen sind vereinzelt kleinere Flächen mit

Scherrasen anzutreffen.

Zudem sind an verschiedenen Stellen Einzelbäume im Straßenraum gepflanzt.

Gemäß §30 BNatSchG geschützte oder in anderer Weise wertgebende Biotope kommen im Planungsraum nicht vor.

Wegen des Angebotes an durch den Menschen geschaffenen Biotopflächen in der Umgebung des Plangebietes ist eine arten- und individuenreiche Singvogelpopulation vorhanden. Die Habitatqualität wird insbesondere durch das Vorhandensein von Gärten und Gartenbrachen mit entsprechendem Baumbestand und von Nischen und Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter in und an den vorhandenen Gebäuden geprägt.

Das Gebiet ist eine Hauptflugroute zwischen dem Fledermausquartier „ehemalige Ostquell-Brauerei“ und den Jagdrevieren an der Alten Oder.

Im Rahmen eines Gutachtens von 1999 wurde festgestellt, dass Flugrouten erhalten bleiben müssen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wurden die Lehmgasse und Steinstraße als Fledermausroute erhalten. Des Weiteren wurde die Lehmgasse mit Laubbäumen bepflanzt um die Leitlinienfunktion zu stärken.

Die bereits fortgeschrittene Umsetzung des Bebauungsplans hat zu keiner Beeinträchtigung des Winterquartiers in der „ehemaligen Ostquell-Brauerei“ geführt.

7.3.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet liegt im dicht bebauten innerstädtischen Bereich. Nicht überformte, naturnahe Böden sind hier nicht vorhanden. Im Rahmen von Baugrunderkundungen wurden z.T. bindige Auffüllungen mit einer weichen bis steifen Konsistenz und z.T. nichtbindige schluffige, bauschutthaltige Sande erbohrt. Unterhalb dieser Auffüllungen stehen nichtbindige, teilweise schwach schluffige, enggestufte Sande an.

7.3.4 Schutzgut Wasser

Im Planungsraum berührt im Osten die Uferregion des Oderaltarms. Dieser stellt gleichzeitig die östliche Begrenzung des Plangebiets dar.

Der Grundwasserstand steht in direktem Zusammenhang mit der Stromoder und unterliegt im Jahresverlauf erheblichen Schwankungen.

Gemäß hydrologischer Fachauskunft des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ((LUGV) vom 01.07.2013 liegen folgende Grundwasserstände an den verschiedenen für das Plangebiet relevanten Grundwassermessstellen vor:

Niedrigster Wert: 671 – 434 cm unter Gelände

Höchster Wert: 340 - 67 cm unter Gelände

Mittelwert: 199 – 418 cm unter Gelände

Durch die bestehende Versiegelung ist die Speicherung und natürliche Reinigung von Niederschlagswasser stark eingeschränkt. Ein Großteil des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser wird in der Kanalisation gesammelt und in die Oder abgeleitet.

7.3.5 Schutzgut Klima/ Luft

Das Plangebiet gehört klimatisch zum mitteldeutschen Binnenlandklima und befindet sich damit im Übergangsbereich zwischen kontinentalem und mari-

temem Klimaraum mit relativ geringen Jahresniederschlägen. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 8,4 °C, wobei der Juli mit 18,3 °C der wärmste und der Januar mit –1,0 °C der kälteste Monat ist. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 536 mm.

Die lokalklimatischen Verhältnisse eines Gebietes werden insbesondere bestimmt durch die Faktoren Relief, Gewässeranteil, Vegetation und anthropogene Nutzung. Hinsichtlich der Funktion der Flächen ist zu unterscheiden in klimatische Ausgleichsräume, d.h. unbebaute Flächen mit klimatischer Wohlfahrtswirkung und klimatische Wirkungsräume, d.h. Bereiche, die durch Bebauung und Schadstoffemission klimatisch belastet sind.

Auf Grund der vorhandenen hohen Baumasse und des hohen Anteils an versiegelten Flächen kann das Plangebiet als klimatischer Belastungsraum eingestuft werden. Größere zusammenhängende Freiflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Dabei wird die Belastungssituation durch die Wirkung zahlreicher privater Hausgärten und der naheliegenden Oder dauerhaft positiv beeinflusst.

7.3.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Auf Grund der unterschiedlichen Nutzungen und Baustile herrscht im Plangebiet eine sehr hohe Vielfalt an unterschiedlich dicht bebauten Flächen mit unterschiedlichen Baukörpern. Die unregelmäßig über das Plangebiet verteilten Baulücken und Gebäudereste/-ruinen sind mit Ruderalvegetation bewachsen.

Von hoher Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung sind die Uferbereiche der Alten Oder und die Insel Ziegenwerder sowie die westlich angrenzende Parkanlage des Angers.

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet ist Teil des Denkmalbereiches Gubener Vorstadt. Das heute die Qualität und Eigenart des Denkmalbereiches bestimmende Bebauungsgefüge hat sich im Verlauf des 18., 19. und frühen 20. Jahrhunderts im wesentlichen auf der Grundlage des im Mittelalter umrissenen und in der Barockzeit entfalteten Stadtgrundrisses herausgebildet.

Der Bereich um die Fischerstraße und Walter- Korsing- Straße erhält sein besonderes Gepräge durch das Nebeneinander von Beispielen der eingeschossigen, auf das 18. Jahrhundert zurückgehenden Fischerhausbebauung und von Beispielen der späteren baulichen Überformung des Quartiers durch eine ebenfalls geschlossene, im Regelfall jedoch zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung, die stellenweise eine neue Bauflucht ausprägt.

Der nördliche Teil des Denkmalbereiches zwischen Kellenspring, Paul Feldner-Straße, Zehmeplatz und Logenstraße ist als Übergangszone zum Stadtzentrum charakterisiert. Eine den Bereichen Fischerstraße/Walter-Korsing- Straße und Lindenstraße/ Gubener Straße vergleichbare Wohnbebauung steht eine starke Überformung der Stadtgestalt gegenüber, welche sich durch ausgedehnten Gewerbehöfen sowie einigen Großbauten von Gemeinbedarfseinrichtungen auszeichnet (Hauptpost, ehemaliges Heilig-geisthospital, ehemaliges Logenhaus).

Ziel der Denkmalbereichssatzung ist es, einerseits das historische baulich-räumliche Gefüge für die Zukunft in seiner Substanz zu sichern und andererseits Neubauten sowie bauliche Ergänzungen im Bestand auf eine mit der besonderen Eigenart verträgliche Weise in die überkommene Stadtstruktur zu integrieren.

Das gesamte Plangebiet liegt zudem auf dem Bodendenkmal 8.122. Relikte

aus verschiedenen Zeitepochen und der Siedlungsgeschichte (Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Vorstadt Neuzeit, Vorstadt Mittelalter, Gräberfeld slawisches Mittelalter) der Stadt Frankfurt (Oder) sind hier zu erwarten.

Zudem sind im Planungsraum 11 Gebäude gemäß Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) unter Denkmalschutz gestellt (siehe Tab. 3).

Tab. 3: Baudenkmale

Adresse	Bezeichnung
Fischerstraße 6	Wohnhaus
Kellenspring 9	Wohnhaus
Paul-Feldner-Straße 11-12	Wohnhaus mit nördlichem Seitenflügel
Paul-Feldner-Straße 13	Sauerhaus
Bachgasse 10a	Amtsgericht (heute Staatsanwaltschaft) mit östlichem Hofflügel
Gartenstraße 1b	Katholische Schule mit Hofflügel
Logenstraße 15	Exerzierhalle des Leibinfanterieregiments Nr. 8 (erhaltener Teilbau) mit Resten der Einfriedungsmauer
Fischerstraße 98	Ackerbürgerhaus mit Seitengebäude und Hofanlage
Fischerstraße 99	Wohnhaus
Kellenspring 4	Wohnhaus
Gartenstraße 2	Schornstein und Kesselhaus der Militärwaschanstalt

Darüber hinaus ist grenzt das Plangebiet direkt an das Gartendenkmal „Park an der St. Gertraudkirche“.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist u.a. auch die dauerhafte Sicherung der Denkmale und ihres Umfeldes.

7.3.8 Wechselwirkungen

Auf Grund der relativ dichten Bebauung und der starken anthropogenen Nutzung und Überformung ist die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gegenwärtig gering. Besondere Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind nicht vorhanden. Eine Ausnahme bilden die Uferbereiche der Alten Oder. Hier hat sich eine an die Wasserstände des Flusses angepasste Vegetation entwickelt.

7.4 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands

Da die Änderungen des Bebauungsplans unter umweltfachlichen Gesichtspunkten als so gering einzuschätzen werden, dass man keine Wirkfaktoren benennen kann, sind Änderungen des Umweltzustands nicht anzunehmen. Nachfolgend wird dies Schutzgutbezogen dargelegt.

7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Bezüglich der Wohnqualität am Standort ergeben sich aus der Sicht der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes keine wesentlichen Veränderungen: Durch die geordneten baulichen Entwicklungen und die Sicherung von prägenden Bäumen wird das Ortsbild ortstypisch aufgewertet, die Einmaligkeit des Standortes wird dadurch weiter gestärkt. Den Charakter des Gebietes störende Brachflächen werden durch eine an das Ortsbild angepasste Be-

bauung beseitigt. Alle anderen, bereits vorhandenen Nutzungen bleiben unverändert erhalten, so dass nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen (insbesondere auch durch bau-, anlage- und betriebsbedingte Immissionen, durch Zunahme des Störungsgrades, durch erhöhten Nutzungsdruck) gegenüber dem Ausgangszustand zu rechnen ist.

7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Durch die bestandssichernde Planung werden für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Im Zuge von Gebäudesanierungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass insbesondere die typischen urbanen Arten weiterhin Lebensraum finden, wie z. B. Gebäudebrüter und Fledermäuse. Da jedoch Sanierungen auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt werden können, sind diese möglichen Beeinträchtigungen nicht unmittelbare Folge dieser Planung.

Im Fledermausgutachten von 1999 wurde auf das mögliche Vorhandensein von Fortpflanzungsquartieren der Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) im Umfeld des Plangebietes hingewiesen. Um Beeinträchtigungen der Art zu vermeiden, ist bei Abrissen von Gebäuden eine gezielte Suche/Prüfung durch einen Fachmann zu veranlassen. Dies ist notwendig, um geltendes Recht zu beachten. Durch die Änderungsplanung wird jedoch keine zusätzliche Gefährdung von Quartieren verursacht. Mögliche Beeinträchtigungen sind nicht die Folge der Planung.

7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die Planung führt zu keiner Änderung des Versiegelungsgrades gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die anlagebedingte Inanspruchnahme von Boden bleibt unverändert. Auch die Art der baulichen Nutzung ändert sich nicht, so dass hieraus keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen abzuleiten sind. Bei Bebauung in Bereichen, die gegenwärtig nicht bebaut sind, sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da diese Standorte historisch bebaut waren und oft die Fundamente oder befestigte Bereiche auf den Baugrundstücken noch vorhanden sind. Nicht überformte Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden. Daher sind baubedingte Beeinträchtigungen durch Überformung von Boden im Rahmen von Erdbaumaßnahmen auszuschließen. Verstöße gegen das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) liegen nicht vor.

7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden nicht baulich in Anspruch genommen. In neuen Straßen ist der Einbau eines Schmutzwasserkanals vorgesehen. Die weitere Ableitung anfallenden Schmutzwassers erfolgt über vorhandene Vorflutkanäle zur Kläranlage Frankfurt (Oder).

Das Regenwasser wird den Regenwasserkanälen zugeführt und über Regenwasserhauptsammler in die Oder abgeleitet. Unbelastetes Regenwasser das nicht auf versiegelte Flächen anfällt versickert in den Hausgärten und weiteren Freiflächen.

Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen von Gewässern im Sinne des WHG und des Schutzgutes Grund- und Oberflächenwasser insgesamt können somit ausgeschlossen werden. Ein weiterer Kompensationsbedarf kann nicht abgeleitet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken gegen die Bebauung des Teilgebietes MK 3, besonders hinsichtlich der Auswirkungen auf den Grundwasserstand und sich daraus ergebender möglicher Beeinträchtigungen des vorhandenen Gebäudebestandes, geltend gemacht. Hier-

zu ist folgendes festzustellen:

Gemäß hydrologischer Fachauskunft Bauvorhaben Arbeitsamt Frankfurt (Oder) des LUGV vom 1. Juli 2013 ist ein Anstieg des Grundwasserspiegels durch zusätzliche Bebauung im Gebiet MK 3 (Neubau Verwaltungsgebäude Agentur für Arbeit) und in der Folge eine Beeinträchtigung des Mauerwerks benachbarter Gebäude auf Grund von Durchnässung des Mauerwerkes nicht zu erwarten.

Unabhängig davon ist generell davon auszugehen, dass eine Unterkellerung von Gebäuden nicht zu erheblichen Veränderungen des Grundwasserspiegels führen kann, sofern die Bebauung nicht die Sohle des Grundwasserleiters erreicht, da ein Unterströmen der Gebäude weiterhin stattfinden kann.

7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Das Standortklima und die Luftqualität werden sich in Folge der 2.Änderung des Bebauungsplanes nicht erheblich nachteilig verändern, da Art und Maß der baulichen Nutzung, mit Ausnahme einer teilweisen Änderung der Geschossflächenzahl, erhalten bleiben. Es werden keine vorhandenen Luftaustauschbahnen für Frischluftzufuhr beeinträchtigt. Eine Veränderung lokaler Windsysteme mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ist auf Grund des Ausgangszustandes nicht zu erwarten. Ebenso kann auch kein durch die Planung bedingter erhöhter Schadstoffeintrag in die Luft prognostiziert werden.

Aus den vorgenommenen Änderungen können keine Auswirkungen auf die Immissionssituation im Plangebiet abgeleitet werden. Zusätzliche bauplanungs- oder betriebsbedingte Geräusch-, Luftschadstoff- und Geruchseinwirkungen, Erschütterungen oder Lichtimmissionen und Verstöße gegen das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nicht zu erwarten.

7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/ Erholung

Das Ortsbild wird mit der vorhandenen Planung durch eine geordnete Entwicklung des Sanierungsgebietes gesichert und aufgewertet. Auch Ortsbild prägende Bäume und Grünflächen werden mit der Planung besonders gesichert (durch spezielle textliche und zeichnerische Festsetzungen). Es sind hier keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Flächen mit Kultur- und Sachgütern und angrenzende Flächen werden u.a. auch durch Festsetzungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Baudenkmale werden gesichert. Auswirkungen auf das Kulturgut Bodendenkmale sind zu erwarten.

7.4.8 Auswirkungen auf Wechselwirkungen

Auch mit Berücksichtigung der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7.4.9 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

In Folge der 2. Planänderung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan und der 1.Änderung zu erwarten.

7.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planänderung ruft selbst keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen hervor. Dennoch können Maßnahmen ergriffen werden, um die Umweltverträglichkeit zu „steigern“. Darüber hinaus werden folgend Maß-

nahmen benannt, die schon der Bewertung der ersten Planfassung zugrunde gelegt wurden.

7.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidung von unnötigen Grundwasserabsenkungen während der Bauphase

Eine Grundwasserabsenkung kann während der Bauphase durch Verlegen des Bauzeitraumes auf einen hochwasserfreien Zeitraum vermieden werden.

Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermausquartieren und Brutstätten von Gebäudebrütern (geltendes Naturschutzrecht BNatSchG)

Um Beeinträchtigungen möglicher Fledermausquartiere und Nistplätze von Gebäudebrütern zu vermeiden, ist bei notwendigen Abrissen von Gebäuden eine gezielte Suche/Prüfung durch einen Fachmann zu veranlassen. Bei positiven Befunden sind durch den Artengruppenspezialisten spezielle Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 (1) Abs.3 BNatSchG zu veranlassen.

Vermeidung und Minimierung von Bodeneingriffen zum Schutz von Bodendenkmalen

Eine Vermeidung bzw. Minimierung von Bodeneingriffen schützt das Bodendenkmal Nr. 8.122 und führt zu einer Reduktion bei Erdingriffen notwendig werdender archäologischer Bergungen und Dokumentationen, deren Kosten nach §7 Abs.3 BbgDSchG vom Veranlasser zu tragen sind.

7.5.2 Feststellung des Kompensationsbedarfs

Entsprechend des §1a Abs.3 Satz 5 Baugesetzbuch sind keine Kompensationsmaßnahmen festzulegen, da keine neuen Baurechte geschaffen werden.

7.6 Planungsalternativen

7.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planalternative wäre ein Belassen des bestehenden Bebauungsplanes.

Bezogen auf erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen war die Prüfung alternativer Nutzungskonzepte nicht notwendig, da keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen in Folge der Planung festgestellt werden konnten.

7.7 Zusätzliche Angaben

7.7.1 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)

Das Plangebiet berührt zwei sogenannte Natura 2000 Gebiete (europarechtlich Schutzgebiete). Betroffen sind das Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet DE 3453-422 „Mittlere Oderniederung“) gemäß Richtlinie 2009/147/EG (Richtlinie über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten; Vogelschutzrichtlinie) und das FFH-Gebiet (FFH-Gebiet DE 3553-308 „Oder-Neiße Ergänzung“) gemäß Richtlinie 92/43/EWG (Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie; FFH-Richtlinie).

Die Überlagerung des Plangebiets mit den Schutzgebieten betragen wenige 100 m² im Uferbereich des Oderaltarmes. Im Bereich des Vogelschutz- und FFH-Gebiets wird der vorhanden Bestand an Grünflächen und Wegen zur Erhaltung festgesetzt. Bauliche Entwicklungsabsichten über den Bestand hinaus bestehen nicht.

Die Schutzziele des SPA Gebiets „Mittlere Oderniederung“ (Ausdehnung: Guben bis Angermünde) sind u.a.:

- Erhaltung und Wiederherstellung des brandenburgischen Teils der mittleren Oder und angrenzender Bereiche als typische Tieflandstromniederung und Lebensraum (Nahrungs- Brut- und Rasthabitats der hier vorkommenden Vogelarten
- Besonderes Augenmerk bei den Schutzzielen liegt auf den sogenannten Anhang I Arten der Vogelschutzrichtlinie

Die Schutzziele des FFH-Gebiets „Oder-Neiße Ergänzung“ (Ausdehnung: Teilflächen an der Oder und im Oderbruch von Forst bis Oderberg) sind:

- Erhalt der prioritären Lebensräumen welche im Anhang I der FFH-Richtlinie aufgeführt sind (Hartholzauenwälder, Weichholzauenwälder, Hangmischwälder, Eichen-Hainbuchenwälder, Kalktuffquellen, Brenndolden-Auenwiesen uvm.)
- Schutz der sogenannten Anhang II Arten der FFH-Richtlinie und deren Lebensräume

Ein genaues Herunterbrechen der Schutzziele für den Bereich des Plangebiets ist nur schwer möglich, da die Schutzziele für die gesamte Flächen der Schutzgebiete gelten. Der überwiegende Teil der Schutzobjekte ist nicht im Plangebiet vorzufinden - lediglich der Biber und einige Fledermausarten (Anhang II Arten der FFH-Richtlinie) sind bekannte Nahrungsgäste im Plangebiet bzw. nutzen dies, um zu ihren Hauptnahrungshabitats zu gelangen.

Es ist festzuhalten, dass die vorgenommenen Planänderungen ganz objektiv nicht dazu geeignet sind, Beeinträchtigungen in den Natura 2000 Schutzgebieten hervorzurufen. Die festgesetzten Nutzungsarten entsprechen der Nutzung die zum Teil schon seit mehreren hundert Jahren an diesem Standort vorzufinden war.

Das FFH-Gebiet DE 3653-304 „Fledermausquartier Brauereikeller Frankfurt (Oder)“ liegt ca. 250 m westlich des Plangebiets.

Eine indirekte Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch die Bebauung wurde in einem Gutachten von 1999 nicht 100% ausgeschlossen. Das Fledermausgutachten schlägt Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Flugrouten im Plangebiet vor. Diese wurden im Zuge der vorliegenden Bebauung weitestgehend umgesetzt. Durch die Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden auch indirekte Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes vermieden. Inzwischen kann man feststellen, dass die Bebauung, das Verhalten und die Individuendichte der Fledermäuse im FFH-Gebiet „Fledermausquartier Brauereikeller Frankfurt (Oder)“ nicht negativ beeinflusst hat. Die Bestandszahlen im Fledermausquartier sind verhältnismäßig stabil. Die vorkommenden jährlichen Schwankungen stehen nicht mit Bautätigkeiten der Vergangenheit in Verbindung.

7.8 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Folgende Unterlagen wurden als Datengrundlage verwendet:

- Stadt Frankfurt (Oder): Vorentwurf BP-Begründung der 2.Änderung
- Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes
- Brandenburg: Luftreinhalte-/Aktionsplan, 2006
- Stadt Frankfurt (Oder): Lärmaktionsplan, 2009
- Lärmkartierung des Landes Brandenburg, 2012
- Stadt Frankfurt (Oder): Untersuchung der Lebensräume von

- Fledermäusen im Entwicklungsgebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-02-005 – südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder), 1999
- Stadt Frankfurt (Oder): Landschaftsplan, 1996
 - Stadt Frankfurt (Oder): Grünordnungsplan 2000
 - Karte der Naturdenkmale
 - Karte der Schutzgebiete des Landes Brandenburg
 - Geologische Karte Maßstab 1:25000
 - georeferenzierte Luftbilder, Jahrgänge 1999, 2012
 - Stadt Frankfurt (Oder): Regenwasserkonzeption Stadtzentrum Frankfurt (Oder), 2010
 - Baumkataster
 - Karte der Bodendenkmale
 - Ingenieurgeologische Streckengutachten Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder), 2000, 2001, 2005
 - Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Hydrologische Fachauskunft

Zudem erfolgten Begehungen des Planungsraumes im August 2013 zur Ermittlung des aktuellen Baumbestandes und zur Ermittlung ggf. vorkommender wertgebender Biotope.

Es wird auf fehlende örtliche Messungen/Erhebungen und Berechnungsmodelle zu Boden, Wasser, Klima, Luft, Lärm, Emissionen hingewiesen. Zudem liegt kein FFH-Verträglichkeitsstudie zur Abschätzung der Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten und kein Artenschutzbeitrag zur Abschätzung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vor.

Deren genaue Erhebung würde zu einem hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden von den verwendeten Erfahrungswerten und vorhandenen Gutachten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht abweichen (kein Erkenntnisgewinn).

Da die Planänderungen bereits physisch umgesetzt sind und gegenüber der vorliegenden Planung keine Änderung bei den Wirkfaktoren und somit auch keine umweltrelevanten Beeinträchtigungen gegenüber der bestehenden Planung erwartet werden, führen weitere Erhebungen auch zu keiner Änderung der Planung.

7.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen. Da keine Erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert wurden und auch mit keine Unsicherheiten zurechnen ist (Planung weitestgehend umgesetzt) ist eine Überwachung nur über die 2. Säule nötig.

Die 2. Säule der Überwachung gründet sich nach der Konzeption des Gesetzes auf die Informationspflicht der Fachbehörden, die als Bringschuld ausgestaltet ist. Auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens sind die Behörden gemäß § 4 (3) Baugesetzbuch gesetzlich verpflichtet, die Kommunen zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Kommune befragt zu diesem Aspekt die Behörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) Baugesetzbuch, welche in ihrem Aufgabenbereich liegenden Erkenntnisquellen für die Überwachung genutzt werden können.

8 Beteiligungen

- Ein Aufstellungsbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung wurde am 13.09.2012 gefasst, anschließend wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durch eine Bürgerversammlung am 16.10.2012 durchgeführt.
 - Der Entwurfsbeschluss wurde am 20.02.2014 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst. Anschließend fand die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anderen Beteiligten entsprechend § 3 Abs.2 sowie § 4 Baugesetzbuch statt. Die Auslegung der Planunterlagen erfolgte vom 20.03.2014 bis einschließlich 22.04.2014.
 - Im Ergebnis der Abwägung wurden Änderungen an der Planung vorgenommen. Geändert wurden:
 - Textfestsetzung 1.1.6.
Regelung der Zulässigkeit der Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten infolge des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 07.11.2013
 - Textfestsetzung 1.2.2.
Ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
 - Textfestsetzung 1.2.3.
Zulässigkeit von Staffelgeschossen
 - Planzeichnung
Änderung der Traufhöhe im MK 3.2 von TH 9,50 m auf TH 11 m
 - Kennzeichnung des jüngst unter Schutz gestellten Einzeldenkmals Straßenbahndepot gem. Brandenburgischem Denkmalschutzgesetz
- Der insofern geänderte Bebauungsplanentwurf wurde mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen entsprechend § 4a Abs.3 Baugesetzbuch erneut öffentlich vom 29.01.2015 bis einschließlich 02.03.2015 ausgelegt und die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange wurden wiederholt beteiligt.
- Der Planentwurf musste nach der vorgenannten Beteiligung erneut geändert werden. Im Einzelnen geht es um die Korrektur eines redaktionellen Fehlers in der Planzeichnung. Hier wurde im MI 2 eine unzutreffende Mindest- und maximale Traufhöhe angegeben. In der zur Planung gehörenden Begründung waren die korrekten Höhenfestsetzungen bereits enthalten und städtebaulich begründet. Dieser Begründung wurde nun auch die Planzeichnung mit den Festsetzungen Traufhöhe mindestens 6 m, maximal 9,5 m angepasst. Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung nicht.
- Hier wurde mit Schreiben vom 13.03.2015 auf der Grundlage des § 4a Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt.
- Im Ergebnis der Abwägung wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen. Die Planung erfuhr weitestgehend Zustimmung. Es wurde, parallel zur Erarbeitung der Einzelhandelsbebauungspläne für die Stadt Frankfurt (Oder), eine Überprüfung der Festsetzungen zum Einzelhandel vorgenommen. So wurde die Textfestsetzung 1.1.6. angepasst. Diese Änderungen sind jedoch lediglich redaktioneller Natur. Eine Änderung des Inhalts erfolgte nicht, so dass keine weiteren/ zusätzlichen Belange berührt sind.

Änderungen der Textfestsetzung 1.1.6. im Einzelnen:

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbe- schluss	Änderung/ Bewertung	Erforder- lichkeit Neuausla- ge
1.1.6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten <u>unzulässig</u> .	1.1.6. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten <u>unzulässig</u> .	Mit der „Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung“ sind alle genehmigungspflichtigen Tatbestände aufgezählt. Damit stellt ein Entfall dieser Aufzählung eine redaktionelle Vereinfachung der Festsetzung dar. Einer Neuauslegung auf Grund dieser Änderung mangelt es an einer inhaltlichen Veränderung. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen.	keine
Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:	Ausnahmsweise kann die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Einzelhandelsbetrieben zugelassen werden für:	keine	keine
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m ² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))	- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten und einer Gesamtverkaufsfläche bis maximal 300m ² (Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder))	keine	keine
- Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, die nur nahversorgungsrelevante Sortimente führen und nicht die Dimension eines Frankfurter Nachbarschaftsladens überschreiten (Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 300m ²).	- 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	Hier wurde die Nummerierung geändert, um die Festsetzungsfolge zu verbessern. Weiterhin wurde eine Formulierungsvereinfachung vorgenommen. Es wurde der auch in den anderen Festsetzungen verwendete Bezug auf zentren- und nahversorgungsrelevante Haupt- (und Neben-) sortimente verwendet. Damit wurde ohne Änderung des Inhaltes die Lesbarkeit der Planung verbessert. Aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten wurden zentren- und nahversorgungsrelevante Hauptsortimente. Damit ist Regelungs-	keine

Textfestsetzung Entwurfsbeschluss/ Auslage	Textfestsetzung Satzungsbeschluss	Änderung/ Bewertung	Erforderlichkeit Neuauslage
	Ausstellungsfläche von maximal 300m ²).	umfang der Ausnahme eindeutig und vergleichbar formuliert. Eine Einschränkung wurde nicht vorgenommen, so dass es sich hier um eine Formulierungsverbesserung, Festsetzungsvereinfachung und damit eine redaktionelle Änderung handelt. Eine Neuauslage ist auf Grund der Natur der redaktionellen Änderung nicht erforderlich. Eine Neuauslage würde eine bloße Förmlichkeit darstellen	
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.	5. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente bestimmen sich nach der „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“.	keine	keine

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erfolgte nicht.

- Der Satzungsbeschluss ist für den 24.09.2015 vorgesehen.

8.1. Darstellung der wesentlichen Belange in der Planung

Nr.	Die Planung wurde unter Beachtung/ Berücksichtigung der Planungsgrundsätze erstellt:
1.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung
2.	Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander
3.	Sichern einer menschenwürdigen Umwelt, Schützen und entwickeln der natürlichen Lebensgrundlagen, fördern von Klimaschutz und Klimaanpas-

	sung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung
4.	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
5.	Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung
6.	Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung
7.	Berücksichtigung der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
8.	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
9.	Berücksichtigung der von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge
10.	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,
11.	Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
12.	Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft
13.	Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

14.	Berücksichtigung der Belange des Post- und Telekommunikationswesens
15.	Berücksichtigung der Belange die Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,
16.	Berücksichtigung der Belange der Sicherung von Rohstoffvorkommen
17.	Berücksichtigung der Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung
18.	Berücksichtigung der Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften
19.	Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung
20.	Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes
21.	Berücksichtigung der Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung
22.	städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung
23.	Informationsbedarf der Öffentlichkeit
24.	privates Eigentum

8.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

8.1.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
1.	Zarzycki und Hornauf, Rechtsanwälte, Bachgasse 2, Frankfurt (Oder), 30.10.2012	- bauplanungsrechtliche Ausführungen unter Az.: 00335-09-02 (Errichtung Büro und Verwaltungsgebäude als Agentur für Arbeit); insbesondere hinsichtlich der in der 2-Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigten <ul style="list-style-type: none"> Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe 	4, 8, 23,	24	Ziel der Bebauungsplanänderung ist neben der Überprüfung der Festsetzungen auch ein Einpflegen bereits erteilter Befreiungen. Am Bebauungsplanverfahren werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend Baugesetzbuch beteiligt. Die Änderungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden in der dieser Planung beigefügten Begründung erläutert.

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<ul style="list-style-type: none"> • Ermöglichung einer Bebauung ohne Abstandsflächen, was den betroffenen Grundstückseigentümer in besonderem Maß beeinträchtigt - umfassende Befreiungen für das Gebäude des Arbeitsamtes im Baugenehmigungsverfahren • Staffelgeschoss; Traufhöhenhöhung um 4,60m - Erhöhung der Baugebietsfestsetzung/ Arbeitsamtum ein Vollgeschoss - Umgehen der Beantragung von Befreiungen zu Gunsten von Bauwilligen und in den Nachbarn beeinträchtigender Weise durch Planänderung - Zulassen von mehr als 15m hoher Bebauung in der Paul- Feldner- Straße - keine Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Verschattung (insbesondere in Mittags- und Nachmittagsstunden) sowie permanente Verschattung durch südöstlich gelegene Außenwand mit Zulassung eines weiteren Vollgeschosses - Einsichtnahmemöglichkeit in Wohn- und Geschäftsräume, für welche selbst eine höhere Bebauung abgelehnt wurde, was zu massiver Störung des Wohnfriedens und einer ungestörten Berufsausbildung führt; Verletzung des Rücksichtnahmege- 	6, 8	24	<p>Eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe, auch eine Änderung der Bauweise wurde in der an die frühzeitige Beteiligung anschließenden Entwurfserarbeitung für den hier besonders benannten Bereich nicht vorgenommen.</p> <p>Eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe wurde im benannten Bereich der Bebauungsplanänderung nicht vorgenommen. Dagegen ist bereits eine geschlossene Bauweise und eine Grundflächenzahl festgesetzt. Diese Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird beibehalten; insbesondere, da der hier angesprochene Bereich als Kerngebiet festgesetzt ist. Dabei stellt ein Kerngebiet einen Kristallisationspunkt für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungszwecke und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit dar. Regelmäßig zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Im Kerngebiet Tätige können nicht mit einer von Lärmstö-</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>botes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsdauer für Wohn- und Geschäftshaus besteht bereits länger - vorgesehene gastronomische und Garagennutzung <ul style="list-style-type: none"> • Emissionen aus Kücheneinrichtung • Garagenanlage • 24 h Betrieb wird vermutet <p>- Planänderung stellt drastischen Widerspruch zu Sanierungszielen (Förderung innerstädtischer Wohnnutzung) dar, wie umgesetzte gastronomische Einrichtungen nicht dem dargestellten – nicht vorhandenen- Bedarf von Gewerbeflächen entsprechen</p> <p>- durch Bebauung Absenkung des Grundwasserspiegels mit Auswirkungen durch Setzungen auf Bestandsgebäude <ul style="list-style-type: none"> • natürliche Grundwasserfließrichtung in Richtung NOO • Bebauung des westlich gelegenen Grundstückes (Flurstücke 13, 14, 15 und 45) lässt Grundwasser um Anlage herumfließen; auf Grund Verdrängungswirkung erfolgt Aufstauen an den Kanten </p>	6	11	<p>rungen und anderen Belästigungen freien Umgebung rechnen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind einzuhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan und dessen Überarbeitung ist ein Ausschluss gastronomischer Nutzungen, aber auch von Parkhäusern und Garagen nicht vorgesehen. Dies begründet sich insbesondere aus der Kerngebietsfestsetzung, welche keine störungsfreie Nutzung impliziert und die insbesondere Bereiche für Flächen für das Wirtschaftsleben, für Dienstleistungszwecke und Einrichtungen aller Art sowie für Anlagen zur Befriedigung der wachsenden Freizeit festsetzt. Der Stellplatzbedarf dieser Flächen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt neben den Kerngebieten auch Flächen für gewerbliche und Wohnnutzungen fest. Ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen ist nicht erkennbar. Da sich die dargelegten Ziele nicht nur auf das Kerngebiet Gartenstraße /Heinrich- von- Stephan- Straße beschränkt ist ein Widerspruch nicht erkennbar.</p> <p>Mit der vorgesehenen, doch recht kleinteiligen Bebauung führt eine Beeinträchtigung durch Grundwasser nicht zu einer Entwertung des Baulandes in Richtung einer vollständigen Unbebaubarkeit der um das im Bestand vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus gelegenen Fläche.</p> <p>Hier ist auf der Grundlage von Ingenieursachverstand eine bauliche Lösung umsetzbar. Auf der Grundlage des Planverfahrens wird eine bauliche Lösung nicht ausgeschlossen, die Regelungen des BGB (Nachsorge) sind nicht ausgeschlossen.</p> <p>Im Planungsverlauf wurde geprüft, ob Keller und damit auch un-</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		der Anlage; Schädigung der bauliches Substanz <ul style="list-style-type: none"> Folgewirkung wird ignoriert, findet sich auch nicht im noch ausstehenden Umweltbericht 			terirdische Anlagen für jegliche Neubebauungen im Plangebiet auszuschließen wären. Dies ist im Plangebiet und im vorliegenden Fall jedoch nicht verhältnismäßig. Vielmehr ist es notwendig, Bauanträge bezogen auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse im Einzelfall zu prüfen. Ergänzende und generelle Hinweise zu den Besonderheiten der hydrogeologischen Verhältnisse und den damit erforderlichen Anforderungen wurden in die Bauleitplanung übernommen.
2.	Bürgerversammlung 16.10.2012	- Durch eine Bebauung des Gebietes MI 2 steigt die Geräuschkulisse an, die Lichtverhältnisse werden eingeschränkt. Aufgrund der Bodengegebenheiten und Geländeform handelt es sich um eine schwer bebaubare Fläche. Vorgeschlagen werden Parkplätze oder ein Kinderspielplatz anstelle einer Wohnbebauung.	5	24, erforderlich	Es ist ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, eine Änderung der Nutzung in Verkehrsflächen oder Freizeitflächen stellen gegenüber einer Baufläche eine Minderung des Grundstückswertes dar. Lichtverhältnisse werden durch eine Bebauung nicht unzumutbar beeinträchtigt, da der Mindestabstand eingehalten wird (mehr als zehn Meter), die Bauhöhe entspricht der der bereits bebauten gegenüberliegenden Fläche. In der Planung ist das Stellplatzthema zu berücksichtigen. Die vorhandenen Stellplätze entsprechen nicht dem Stellplatzbedarf im Plangebiet. Auch weiterhin soll kein Parkhaus standortgenau festgesetzt werden. Damit ist eine flexible Einordnung der nach Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der geltenden Planungs- und Bauordnungsrechte zulässigen Anlage möglich. Insbesondere im Kellenspring erfolgt eine veränderte Festsetzung des Straßenraumes, welcher die Anordnung von Stellplätzen ermöglicht. Ein Parkraumbewirtschaftungskonzept wird derzeit erstellt.
		- Erweiterung der Parkflächen im MI 2	5		Die Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben, der Baugrund ist jedoch im Rahmen der statischen Betrachtung zu beachten. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die Möglichkeiten der Bebauung verbessert werden. Das Problem der kostenintensiven Grünflächenpflege und der finanziellen Haushalts-

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		- Hinweis, dass die Verkehrsflächen durch das ständige Beliefern der Druckerei MOZ leiden und nicht dafür ausgelegt sind.			lage der Stadtverwaltung widerspricht u.a. einer dauerhaften Nutzung als Parkflächen. In der Umsetzung wurden für alle Straßen Bauklassen gewählt, die einen LKW- Anteil, bereits auf Grund der zu realisierenden Ver- und Entsorgung (Müllfahrzeuge) berücksichtigen. Damit sind in der frühen Bürgerbeteiligung geltend gemachte Bedenken zur Nutzung der Straßen durch MOZ- LKW's die Straßen berücksichtigt.

8.1.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Baugesetzbuch

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 09.10.2012	- Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.			---
2.	Stadtwerke Frankfurt (Oder), Fernwärme, 23.10.2012	- Stellungnahme vom 20.11.2002 behält Gültigkeit			Die benannte Stellungnahme ist bereits endabgewogen Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nach Einsichtnahme in diese Stellungnahme ist davon auszugehen, dass für die Änderungen relevante und zusätzliche Anregungen nicht erfolgten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit durch die hier beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt und Anregungen zur Planung nicht

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
	Gas, 18.10.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Bestimmungen der gültigen Fernwärmeversorgungssatzung und des Gestattungsvertrages Fernwärme beachten Im betroffenen Planbereich befinden sich Erdgas- Mitteldruckleitungen PE-HD d225, d160, d110 und die entsprechenden Erdgas- Hausanschlüsse - Erdarbeiten in Leitungsnähe vorsichtig von Hand nach vorheriger Absprache mit Bezirksmeisterei Frankfurt (Oder) - 40cm Abstand bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen - 1m seitlicher Mindestabstand bei Fundamenten - kein Errichten von Gebäuden oder andersartiges Überbauen von Gasleitungen, keine Einwände gegen eine Überbauung mit teilversiegelten Flächen - Gasleitungen in steinfreiem Boden einbetten - gewährleisten einer Mindestüberdeckung vorhandener Gasleitungen von 80 cm sowie Maximalüberdeckung von 1,50m - Mindestabstand Stammachse Baum von Außenhaut Versorgungsanlage von 2,50m einhalten, Heckenpflanzungen 1,0m - Zugänglichkeit Gasleitungen (Schieber) währ- 			<p>geltend gemacht werden.</p> <p>Insbesondere in der Ausführungsplanung, -umsetzung zu berücksichtigen;</p> <p>Hinweise sind Bestandteil der Begründung</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		rend Baumaßnahmendurchführung und nach deren Beendigung gewährleisten Sind vorgenannte Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.			
3.	Brandenburgisches Landesamt für Liegenschaften und Bauen, 05.10.2012	- keine Äußerung - Bemerkung: Flur 42, Flurstück 62, Eigentumsverhältnis prüfen			---
4.	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH, 12.10.2012	- hydraulische Dimensionierung des Regenrückhaltebeckens Bachgasse entspricht Einzugsfläche von 30.692m ² ; bei Überprüfung und Anpassung der Grundflächenzahl beachten! - Erschließung der Grundstücke im Trennsystem - Im Hochwasserfall kann durch die Schließung der Hochwasserschutzklappen in den Regenkanälen die schadloose Ableitung von starken Niederschlagsereignissen in Richtung Oder nicht gewährleistet werden. Die anfallenden Mengen übersteigen die Förderkapazitäten der verfügbaren mobilen Pumpentechnik. Aus diesem Grund sind bei Grundstücks- bzw. Gebäudeplanungen im Bedarfsfall entspre-			Bestandteil der Begründung

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>chende Rückstausicherungen vorzusehen oder Maßnahmen gegen oberirdisch zulaufendes Wasser (zB. Tiefgaragen) einzuplanen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Leitungssysteme in öffentliche Straßen- und Wegebereichen bei Veränderungen in vorhandenen Flurstücksstrukturen, zu Lasten des Verursachers ohne Überbauung vorhandener Leitungen 			
5.	Handwerkskammer, 19.10.2012	- derzeit keine Einwände			---
6.	Handelsverband Berlin- Brandenburg, 12.10.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Entwurfsvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes mit der Bauplanung koppeln - fußläufige Nahversorgung (300- 500m) im Südöstlichen Stadtzentrum auch in Anbetracht der demographischen Entwicklung sichern - Stellungnahme vom 1.12.1998 sowie 28.11.2002 bezüglich Fragen des Verkehrs/ Stellplätze beachten 			<p>Das Konzept liegt noch nicht vor</p> <p>Insbesondere der Nahversorgende Nachbarschaftsladen wurde per Festsetzung gesichert</p> <p>Das Thema des Verkehrs/ Stellplätze wurden in der Bebauungsplanänderung behandelt. Die benannten Stellungnahmen sind bereits endabgewogen Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Nach Einsichtnahme in diese Stellungnahmen ist davon auszugehen, dass für die Änderungen relevante Anregungen nicht erfolgten. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit durch die hier beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt und An-</p>

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<ul style="list-style-type: none"> - Information zum Beschlusszeitpunkt der zehn Argumente für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme im Südöstlichen Stadtzentrum erbeten - Hinweise zur Verbesserung der zitierten Standortqualitäten 			regungen zur Planung nicht geltend gemacht werden.
7.	Industrie- und Handelskammer, 22.10.2012	- keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung			---
8.	Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, 17.10.2012	<ul style="list-style-type: none"> - die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat derzeit keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. - Hinweise bei Funden von Kampfmitteln 			Bestandteil der Begründung
9.	Landkreis Oder-Spree, 12.10.2012	- keine Bedenken			---
10.	Landkreis Märkisch- Oderland, 15.10.2012	- keine Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises Märkisch- Oderland erkennbar			---

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
11.	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe, 04.10.2012	<ul style="list-style-type: none"> - im Bereich des Vorhabens werden keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt - Allgemeine Hinweise zur Unterlagenanforderung gegen Gebühr und Anzeige-, Mittelungs- und Auskunftspflicht nach Lagerstättengesetz 			---
12.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 08.10.2012	<p>Da keine verkehrlichen Veränderungen geplant sind, kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes Brandenburg bestätigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - für Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen könnten, nicht vor. - unberührt bleibt Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen und Zustimmungen 			---
13.	Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost, 08.11.2012	<p><u>Immissionsschutz</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - im Umweltbericht Umwelteinwirkungen (Geräusch-, Luftschadstoff- und Geruchseinwirkungen, Erschütterungen sowie Lichtimmissionen) infolge der Änderungen ermitteln und bewerten - zu ermitteln ist, inwieweit Festsetzungen dem 			Die vorgenommenen Änderungen werden auf ihre immissionschutzrechtliche Relevanz hin geprüft

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>Schutzgebot des Immissionsschutzes entsprechen; Möglichkeit des vorbeugenden Immissionsschutzes berücksichtigen (Vermeidung von Emissionen in der Abwägung berücksichtigen)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Berücksichtigen vorhandener Nutzungskonflikte zwischen emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen, Einbeziehen von Vorbelastungen, insbesondere Berücksichtigung Schutzanspruch durch unzumutbare Beeinträchtigung/ Geräusche - Luftverunreinigungen: 39.BImSchV und Luftreinhalteplan Frankfurt (Oder) - Lichtimmissionen: Außenbeleuchtung kann Belästigung darstellen; objektive Beurteilung auf Grund subjektiver Merkmale schwierig; Verweis auf Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen des Länderausschusses Immissionsschutz vom 10.Mai 2000 und Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg zur Messung und Beurteilung von Licht (Licht-Leitlinie) - Erschütterungen: Verweis auf Beschluss des Länderausschusses Immissionsschutz vom 10.Mai 2000, in dem Hinweise zur Messung, 			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Beurteilung und Verminderung von Erschütterungsimmissionen enthalten sind - Lärmbeeinträchtigungen: detaillierte Ermittlung, wenn eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu erwarten sind oder tatsächliche Situation von den Grundlagen der Schätzung abweicht; geeignete Schutzmaßnahmen zwischen benachbarten emittierenden und schutzbedürftigen Nutzungen zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ermitteln - Aufnehmen, ob vorhandene Nutzungen nach Störgrad und Auswirkungen den geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen - Hinweis auf mögliche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen <u>Wasserwirtschaft</u> - keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost vorhanden - mögliche Erkundungspegel privater Betreiber beachten - Das Gebiet östlich der Fischerstraße sowie die Fischerstraße selbst befinden sich im Bereich der Anschlaglinie des BHW 200. Im Ex-			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		tremfall kann es zu einer Gefährdung durch Hochwasser kommen. <u>Naturschutz</u> Belange können zur Zeit nicht geprüft werden.			
14.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, 06.11.2012	<ul style="list-style-type: none"> - Verbände hatten sich bereits 2002 grundsätzlich zustimmend zur Planung geäußert - für konkrete Einschätzung wird ein detaillierter GOP mit Biotopbestandskarte, Tierarteninventar und Eingriffs- und Ausgleichbilanz benötigt – dabei sind alle Schutzgüter zu beachten - Bodenaustausch Altlastenfläche Bachgasse - Planung für das Ufer wird begrüßt, textliche Definition der Breite der Uferfreihaltezone 			<ul style="list-style-type: none"> - Keine Auswirkung - In Grünordnungsplänen (GOP) werden Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (auch innerstädtische Bereich können damit gemeint sein) dargestellt. Über einen GOP können naturschutzfachliche Zielstellungen Eingang in einen Bebauungsplan finden. Das Entwicklungsgebiet für das der Bebauungsplan gilt, ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Schon der bisherige Stand der Planung ist zu erkennen, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen vorhanden sind, die besonderer naturschutzfachlicher Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen bedürfen. Darüber hinaus werden alle abwägungsrelevanten Umweltbelange im Umweltbericht bearbeitet. Aus diesem Grund wird auf einen GOP verzichtet. Wertgebende Biotope werden, soweit vorhanden, in der UP erfasst und entsprechend in die Abwägung eingestellt. Das Abarbeiten der Eingriffsregelung ist nach §1a Abs.3 Satz 4 Baugesetzbuch nicht erforderlich. - die Fläche ist im Bebauungsplan gekennzeichnet - Keine Auswirkung

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		(>15m) - Erhalt und Schaffung von Brut- und Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Gebäudebrüter schriftlich im Bebauungsplan fixieren - Abrissarbeiten und sich daraus ergebende Kompensationsmaßnahmen nach Empfehlungen des Landesumweltamtes bzw. des spezifischen Fachgutachtens von Dr.J.Haensel durchführen			- Erforderlichkeit und Sinnhaftigkeit solcher Maßnahmen wird im Rahmen der Umweltprüfung geprüft - Entsprechende Hinweise werden bei Erforderlichkeit aufgenommen
15.	Stadtverkehrsgesellschaft mbH, 22.10.2012	Neubau einer Straßenbahntrasse - Machbarkeitsuntersuchung für Straßenbahntrassenvariante in der Nahverkehrsbeiratssitzung am 27.09.2012 beschlossen - Trassenvariante führt zur Haltestelle im südlichen Teil der Gartenstraße Höhe Volkshochschule Nutzung altes Straßenbahndepots für Museumswerkstatt - Hallen 3,4 und 5 sowie Verwaltungsgebäude des alten Depots müssen für die Museumswerkstatt weiterhin nutzbar sein; Standortverlegung aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich Hallendach- und Weichenentwässerung wurden			Ein Planfeststellungsverfahren kann nachrichtlich – soweit im Bebauungsplangeltungsbereich – übernommen werden. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind entsprechend des festgesetzten Mischgebietes zulässig.

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		an das vorhandene Netz angeschlossen			
16.	Deutsche Telekom Technik GmbH, 20.11.2013	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom; um Aufnahme ff. fachlicher Festsetzungen wird gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone 0,5m Breite für Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen - für geplante Baumstandorte „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, insbesondere Abschnitt 3 - Sicherstellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau-, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationsleitungen der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden - Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes für Telekommunikationsinfrastruktur neu zu errichtender Gebäude - für rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger Beginn und Ablauf Erschließungsmaßnahmen im 			<p>Insbesondere in der Ausführungsplanung, -umsetzung zu berücksichtigen;</p> <p>Hinweise sind Bestandteil der Begründung</p>

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		Bebauungsplangebiet möglichst 4 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen			
17.	Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, Wasserstraßen-Neubauamt Berlin, 01.10.2013	<ul style="list-style-type: none"> - Belange des Wasserstraßen- Neubauamtes werden durch Bebauungsplanänderung nicht berührt - für Unterhaltung der Oder ist Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde zuständig 			---
18.	Wasser- und Schifffahrtsamt des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde, 17.10.2013	<ul style="list-style-type: none"> - grundsätzlich behalten Stellungnahmen vom 10.02.1999 und 04./05.07.2000 ihre volle Gültigkeit - genaue Bebauungsplangrenze zum Altarm der Oder nicht eindeutig erkennbar – im Bereich des Wasserspiegels und somit Uferbefestigung miteinbeziehend - Zuständigkeit des WSA endet bei Wasserstraßenkilometer ca. 0,4 - für diesen Bereich ist Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Eigentümer dieser Wasserstraßen – verwaltet und unterhält diese als Hoheitsaufgabe des Bundes - Errichtung und Benutzung von Anlagen in, über, unter oder an Ufern bedarf einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung 			<p>Die benannten Stellungnahmen sind bereits endabgewogen Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Damit kann davon ausgegangen werden, dass eine Betroffenheit durch die hier beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes nicht vorliegt und Anregungen zur Planung nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Hinweise sind nun Bestandteil der Begründung, Punkt 2.10 Nutzungseinschränkungen</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz; sofern nicht über ein Plangenehmigungs- bzw. Planfeststellungsverfahren läuft (die gilt insbesondere für ihre Planung, die Regenwasserhauptsammler in die Oder abzuleiten s.Seite 24 BP)</p> <p>- vorgelegten Änderungen wird nur zugestimmt, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • verfassungsrechtliche und durch WaStrG konkretisierte Aufgaben der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes nicht eingeschränkt werden • Bau- und Unterhaltung von Deckwerken/ Uferbefestigungen ohne Beeinträchtigung von Bauweise und Bauart weiter durchgeführt werden kann • uneingeschränkte Befahrung der ufernahen Wasserstraßenbereiche (auch Anliegerstraßen) mit allen Dienstfahrzeugen der WSV gewährleistet bleibt • keine Beeinträchtigung von Aufstellung und Unterhaltung von festen und schwimmenden land- und wasserseitigen Schifffahrtszeichen • Durchführung von Peil- und Vermessungsarbeiten sowie Unterhaltung von Lage- und Höhenpunkten weiterhin möglich bleibt 			

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<ul style="list-style-type: none"> • aus Flächennutzungsplanvorhaben keine Wasserspiegelabsenkungen bzw. Tauchtiefenherabsetzungen resultieren • WSV Eigentum nicht überplant/ Überbaut wird • Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffverkehr durch geplante Maßnahmen nicht beeinträchtigt wird • ggfs. geplante Anpflanzungen nur tätigen, wo sie nicht zu Abflusshindernissen und Eisstauen führen und landseitige Uferbefahrbarkeit gewährleistet bleibt • uneingeschränkter Erhalt ohne Funktionsbeeinträchtigung von WSV privatrechtlich sowie öffentlich – rechtlich genehmigten Anlagen Dritter • Verweis auf Aussage in der Stellungnahme 1999: „Folgendes ist deshalb bei der Aufstellung weiterer konkreter Planungen im Bereich der genannten Bundeswasserstraßen (einschließlich WSV-Gelände) zu berücksichtigen: Für die in der Anlage zum Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) aufgeführten Bundeswasserstraßen (einschließlich sonstiger Wasserstraßen im Eigentum des Bundes) sind die betroffenen Flächen der WSV gesondert darzustellen bzw. aus- 			

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>zuweisen, es dürfen dazu in den Plänen keine Festsetzungen getroffen werden, da diese durch das WaStrG geregelt ist. WSV- eigene Flächen sind also nur nachrichtlich zu übernehmen (ist aus beiliegendem Plan nicht ersichtlich).</p> <ul style="list-style-type: none"> - in den Umweltbericht beim Schutzgut Wasser das Wasserhaushaltsgesetz miteinbeziehen - um Übergabe eines aktuellen Lageplanes mit bereits realisierten Hochwasserschutzanlagen wird gebeten 			

8.2 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans sowie an den geänderten Entwürfen des Bebauungsplanes

8.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Baugesetzbuch

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1.	Zarzycki und Hornauf, Rechtsanwälte, Bachgasse 2, Frankfurt (Oder), 17.04.2014	- Auslegung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes erfolgte fehlerhaft		23	Alle Unterlagen waren elektronisch vorhanden und wurden gezeigt, somit standen alle benannten Informationen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang ist besonders auf die Unterscheidung zwischen den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB) und den Angaben dazu, welche Arten umwelt-	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>- Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die Möglichkeit, auch sonstige Wohnungen im Sinne des §7 Abs.2 Nr.7 Baunutzungsverordnung zuzulassen, wird ausgeschlossen.</p>	4, 7, 11		<p>bezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) hinzuweisen.</p> <p>Die Zulassung sonstiger Wohnungen i. S. des § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauGB steht im pflichtgemäßen Ermessen des Plangebers und ist für die festgesetzten Kerngebiete nicht vorgesehen. Die gewünschte Durchmischung des Stadtzentrums findet über die vorhandenen Wohnnutzungen im Umfeld in ausreichendem Maße statt. Für die Bachgasse 2 ist, wie benannt, eine Baugenehmigung, auch für eine sonstige Wohnnutzung vorhanden. Diese Nutzung genießt Bestandsschutz. Das Eigentum in seiner genehmigten Nutzung ist geschützt. Auch mit dieser Bebauungsplanänderung wird hinsichtlich der vorgesehenen Art der baulichen Nutzung keine, über den vorhandenen Bestandsschutz hinausgehende, Zulässigkeit für sonstiges Wohnen im Kerngebiet begründet.</p>	nein
		<p>- Zulässigkeit eines Parkhauses im Kerngebiet, Zweifel an der Errichtung eines Parkhauses als erklärtes Entwicklungsziel des Bebauungsplanes zur Lösung der Stellplatzprobleme</p>	11, 17	24	<p>Es wurde ein Kerngebiet als Ziel der städtebaulichen Entwicklung festgesetzt. In einem Kerngebiet ist entsprechend Baunutzungsverordnung (u.a.) ein Parkhaus zulässig, welches auf Grund der beabsichtigten und in der Begründung beschriebenen Entwicklung sowie unter Kenntnis der vor Ort vorhandenen Problemlagen nicht ausgeschlossen wurde. Ebenso sind gastronomische Einrichtungen Bestandteil des in einem Kerngebiet umsetzbaren Nutzungskataloges. Ein Ausschluss der entsprechenden Nutzungen widerspricht den städtebaulichen Zielen, welche sowohl eine Entwicklung, als auch eine Belebung des Bereiches verfolgen. Bauliche Anlagen sind zulässig, sofern sie den öffentlich rechtlichen</p>	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- Zurücktreten des Wohnens hinter Kerngebietsnutzung nicht ohne Betrachtung der Immissionswirkung dieses Nutzungskonfliktes			<p>Vorschriften entsprechen. Einschränkungen der Nutzung sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen zu formulieren und umzusetzen. Die Objektbezogenheit entspricht dem Wesen einer Baugenehmigung. Damit können unzumutbare Belästigungen vermieden werden. Der hier vermutete Konflikt ist in das Baugenehmigungsverfahren verschiebbar. Lösungsansätze drängen sich auf (z.B. offenes/geschlossenes Parkhaus; Einschränkung von Öffnungszeiten, konfliktarme Anordnung der Zu- und Ausfahrten).</p> <p>Auf Bebauungsplanebene erfolgt eine Festsetzung offenes/geschlossenes Parkhaus, bzw. der Ausschluss von Gastronomie (mit Maßgaben, z.B. Einschränkung von Öffnungszeiten oder von Freiluftbetrieb) aus Gründen planerischer Zurückhaltung nicht. Der Schutz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird durch den Festsetzungskatalog ausreichend sichergestellt und kann im Detail den immissionsschutzrechtlichen, straßenbaulichen und verkehrslenkenden Maßnahmen auf der Zulassungsebene überlassen werden.</p> <p>Das Gebiet zwischen Logenstraße, Gartenstraße, Paul-Feldner-Straße und Heinrich-von-Stephan-Straße ist seit dem 01.10.2004 als Kerngebiet festgesetzt. Bereits davor war das Areal nach § 34 BauGB überwiegend kerngebietstypisch geprägt. Für das Grundstück Bachgasse 2 wurden die Festsetzungen mit dieser Bebauungsplanänderung nicht verändert. Auch die Festsetzungen für die umliegenden Grundstücke haben sich gegenüber 2004 in Bezug auf das Grundstück Bachgasse 2 nicht</p>	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>- mangelhafte Erfassung des immissionsschutzrechtlich abwägungsrelevanten Sachverhaltes</p> <p>- generelles Unterkellerungsverbot für zukünftige Vorhaben</p>			<p>nachteilig verändert. Die Wohnnutzung ist im Bestand vorhanden und in ihrem ausgeübten Bestand baurechtlich geschützt. Diese Nutzung stellt im Gebiet eine Ausnahme dar. Ein neuer bauplanungsrechtlicher Nutzungskonflikt ist nicht erkennbar.</p> <p>Aufgrund der Vorprägung als Kerngebiet ist die Schutzwürdigkeit vorhandener Wohnnutzungen gegenüber festgesetzten Wohngebieten verringert. Beantragte Nutzungen sind unter Berücksichtigung der im Bestand vorhandenen Wohnnutzung auf der Ebene der objektbezogenen Baugenehmigung zu betrachten, der Umfang der Nutzung ist ggf. entsprechend konkretem Antrag und Erforderlichkeit aufgrund des Rücksichtnahmegebots zu beschränken.</p> <p>Im Rahmen der planerischen Abwägung wurde untersucht, ob die hydrologischen Verhältnisse im Baugebiet eine einschränkende Festsetzung der Bebauung (Tiefgeschosse) rechtfertigen. Das generelle Unterkellerungsverbot ist jedoch nicht verhältnismäßig. Die technischen Möglichkeiten (z. B. temporäre Grundwasserabsenkungen), die Gegenstand eines Bauantragsverfahrens sind, entsprechen den notwendigen Anforderungen an eine Berücksichtigung der örtlichen Grundwassersituation, wie das Beispiel Agentur für Arbeit zeigt. Die dafür notwendige differenzierte Betrachtung kann der Bebauungsplan nicht leisten. Es ist deshalb erforderlich, Bauanträge bezogen auf die jeweiligen Grundstücksverhältnisse im Einzelfall zu prüfen.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - stark generalisiertes hydrologisches Landesmessnetz nicht ausreichend für Gutachten zur Grundwasserbeeinflussung - genereller Hinweis auf aufstauendes Grundwasser rund um das Haus des Mandanten des Stellungnehmenden - Verlagerung einer Konfliktbewältigung in ein Genehmigungsverfahren unzulässig 			<p>Die Landesmessnetzkonzeption ist nicht bebauungsplanrelevant. Maßgeblich sind die entsprechenden fachbehördlichen Stellungnahmen im B-Plan-Verfahren.</p> <p>Das Baugenehmigungsverfahren zur Arbeitsagentur auf dem benachbarten Grundstück bietet ebenso wie der hier abgegebene generelle Einwand keine Anhaltspunkte, die auf eine Unbebaubarkeit des Gebietes auf Grund der vorhandenen Grundwasserverhältnisse schließen lassen (vgl. u. a. hydrogeologische Fachauskunft LUGV zum Bauvorhaben Agentur für Arbeit vom 01.07.2013).</p> <p>Ein Festsetzungserfordernis besteht nicht, wenn eine hinreichende Konfliktbewältigung in einem nachgeordneten Genehmigungsverfahren (z.B. nach §4 BImSchG oder BbgBO) sichergestellt ist. Eine abschließende Konfliktlösung ist hier gegeben, da die Bebauungsplanung darauf vertrauen kann, dass eventuelle Konflikte auf der nachgeordneten Zulassungsebene, z.B. im Baugenehmigungsverfahren, gelöst werden können oder dass ihre Lösung durch vertragliche Vereinbarungen gewährleistet wird.</p> <p>Die Verschiebung der Konfliktbewältigung auf eine nachgeordnete Entscheidungsebene setzt für die Bebauungsplanung die Prüfung voraus, dass der Konflikt überhaupt auf dieser Ebene lösbar ist.</p> <p>Das Ergebnis dieser Prüfung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p>nein</p> <p>nein</p> <p>nein</p>
		<ul style="list-style-type: none"> - Anzahl der Vollgeschosse, unter Berücksich- 			<p>Die Anzahl der Vollgeschosse geht nicht zwingend mit</p>	<p>nein</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>tigung einer einst geplanten, aber verwehrt, Gebäudeaufstockung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäudehöhenfestsetzung analog der Bachgasse 2 wird für das MK3.1 gefordert - Geltung der Vorgaben der Denkmalbereichssatzung wird nicht flächendeckend verbindlich für alle Gebiete festgesetzt, nachrichtliche Aufnahme in die Begründung ist nicht ausrei- 			<p>einer bestimmten Gebäudeform einher, sondern ist in der Brandenburgischen Bauordnung bestimmt. §2 Abs.4 i.V. mit den Regeln für Aufenthaltsräume in §40 der Brandenburgischen Bauordnung ergeben nach den Unterlagen eine V- Geschossigkeit für die Bachgasse 2. Die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß genügt, um die städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur vorzugeben.</p> <p>Es ist auch darauf hinzuweisen, dass eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage der zum jeweiligen Zeitpunkt geltenden Rechtsvorschriften erfolgt.</p> <p>Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen getroffen. Das Gebäude der Bachgasse 2 ist im Bestand vorhanden. Über diese Gebäudeform hinaus sind jedoch auch andere Gebäude- und Dachformen städtebauliches Ziel und als solches umsetzbar. Das städtebauliche Ziel ist aus Sicht des Plangebers mit den Festsetzungen ausreichend gesichert. Eine Verpflichtung zur Ausschöpfung der Möglichkeiten des Festsetzungskataloges besteht nicht. In Bebauungsplänen sollte die Regelungsdichte angemessen sein. Die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß i. V. mit der Baulinie genügt, um die städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur vorzugeben.</p> <p>Denkmalbereichssatzungen werden auf der gesetzlichen Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufgestellt. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist nach §9 Abs.6 Baugesetzbuch aus-</p>	<p>nein</p> <p>nein</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>chend</p> <ul style="list-style-type: none"> - eklatante Ungleichbehandlung durch großzügige Befreiung in der Bauweise dh. Dachform in Bezug auf die Gebiete MK 3.1, 3.2 und 2.1 - funktionslose Traufhöhenfestsetzung im MK 3.2 sowie Erforderlichkeit der Traufhöhenfestsetzung im MK 3.1 unter Bezugnahme auf das Gebäude der Bachgasse 2 - bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Dachneigung, Dachaufbauten, Dachterrassenzulässigkeit und Gestaltung der Einfriedung werden lt. Planbegründung für positive Ortsbildgestaltung im historischen Kontext für erforderlich gehalten; diese Festsetzungen sind auch für die Kerngebiete vorzusehen 			<p>drücklich zulässig. Der städtebauliche Denkmalschutz bleibt davon unberührt. Die Denkmalbereichssatzung ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.</p> <p>Dachformen sind in den benannten Baugebieten nicht festgesetzt.</p> <p>Die Traufhöhenfestsetzung im MK 3.2 wurde angepasst. Eine Festsetzung der Traufhöhe im MK 3.2 ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Für die notwendige Höhenbegrenzung zur Definition der städtebaulichen Gestalt genügt die Anzahl der Vollgeschosse.</p> <p>Denkmalbereichssatzungen werden auf der gesetzlichen Grundlage des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes aufgestellt. Eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan ist nach §9 Abs.6 Baugesetzbuch ausdrücklich zulässig. Der städtebauliche Denkmalschutz bleibt davon unberührt. Die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften steht im Ermessen der planenden Gemeinde. In den Kerngebieten ist eine positive Gestaltungspflege über die getroffenen textlichen Festsetzungen hinaus nicht erforderlich.</p>	<p>nein</p> <p>ja. Die Planung wurde noch einmal aus-gelegt. nein</p>

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - ohne Festsetzungen im Bebauungsplan wird die Denkmalwürdigkeit des Anwesens der Bachgasse 2 erheblich beeinträchtigt. - Festsetzung der geschlossenen Bebauung in den Quartieren MK 3.1 und 3.2 führt in Verbindung mit der GRZ von 1,0 sowie der möglichen IV-geschossigen Bebauung zu einer Art Gefängnishofsituation, welche bereits jetzt nachbarrechtsverletzend ist. Herabsetzung GRZ, Abändern der geschlossenen Bauweise auf der nordwestlichen Grundstücksgrenze zur planungsrechtlichen Sicherung der Abstandsflächen im MK 3.1 Rücksichtnahme der Bebauungsplanung auf formell und materiell legales Gebäude der Bachgasse 2 wird unter Ausschluss architektonischer Selbsthilfe eingefordert. 			<p>Für das Gebäude der Bachgasse 2 müssen, als Bestandteil des Denkmalbereichssatzungsgebietes, keine zusätzlichen Festsetzungen zur ohnehin geltenden Denkmalbereichssatzung Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die Denkmalbereichssatzung gilt hingegen ohnehin für alle Bauvorhaben im Denkmalbereich, auch für Neubauten.</p> <p>Mit den bauordnungsrechtlichen Verfahren wird auch die Einhaltung der denkmalrechtlichen Belange geprüft.</p> <p>In §22 Abs.3 der Baunutzungsverordnung wird bestimmt: „In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.“ Damit ist klargestellt, dass bereits der Gesetzgeber diese Eigenschaft der geschlossenen Bauweise erkannt und berücksichtigt hat. Damit ist eine gesetzeskonforme Bebauung möglich.</p> <p>Dass sich das Gebäude der Bachgasse 2 seit 2004 bauplanungsrechtlich innerhalb eines geschlossenen Gebäudeblocks befindet, entspricht einer für den Innenstadtbereich üblichen städtebaulichen Situation und ist daher als solche nicht unzumutbar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude Bachgasse 2 bereits auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde und damit die Voraussetzungen der geschlossenen Bebauung erfüllt. Gerade die Festsetzung der max. IV-geschossigen Bebauung im Baufeld (bei V Geschossen des Gebäudes Bachgasse 2) stellt hier auch ein Korrektiv dar. Mit dieser städtebaulichen Lösung korrespondieren die planungs-</p>	nein
						nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in den Gebieten MK 2.1 und 3.1 wird erdrückende Situation für die Bachgasse 2 geschaffen (hohe Bebauung auf drei Seiten des Grundstückes); Sicherstellung der Belichtung und Belüftung durch notwendige Fenster auf Nord- und Nordwestseite 			<p>rechtlichen Festsetzungen zur GRZ sowie den umsetzbaren Vollgeschossen.</p> <p>Eine Festsetzung der Vollgeschossigkeit analog der des Gebäudes der Bachgasse 2 (V) wird am Standort nicht vorgenommen, da IV Vollgeschosse ausreichen, um die städtebaulich gewünschte Gebäudekubatur vorzugeben.</p> <p>Mit den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandflächen durch alle Gebäude in den benannten Bereichen kann von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Gebäude ausgegangen werden. Die Abstandflächen werden in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe ermittelt.</p> <p>Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen ist in der Regel ein zuverlässiger Indikator dafür, dass keine die Rechte des Nachbarn verletzende Beeinträchtigung der durch das Abstandflächenrecht geschützten Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie des sozialen Wohnfriedens vorliegt. Das Abstandflächenrecht stellt in Bezug auf die genannten Belange eine Konkretisierung des Gebots nachbarlicher Rücksichtnahme dar und ist insoweit mit diesem verzahnt. Die Annahme einer Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme wegen einer „erdrückenden Wirkung“ kommt bei Einhaltung der landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften daher nur ausnahmsweise in Betracht. Eine entsprechende Ausnahme ist am konkret benannten Standort nicht ersichtlich. Eine städtebaulich relevante</p>	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
		- gänzlich fehlende Er- und Abwägungen in umweltrechtlicher Hinsicht			unzumutbare Beeinträchtigung ist auch auf Grund der vorhandenen Vollgeschosse der Bachgasse 2 nicht anzunehmen. Der Planung ist ein Umweltbericht beigefügt.	nein
2.	Frau/Herr Möbius 24.02.2015	Gebiet MI 2 als Pufferzone zur MOZ/Märkischen Oderzeitung ausbilden, die auch nachts arbeiten, zB. als Nutzgärten für Anwohner gegenüber ausweisen. Schwierige Bodengegebenheiten und natürliche Insektenbekämpfung für in der Ruine MI 2 vorhandene Fledermäuse	5	24, erforderlich Unterhaltung saufen Wunden	Es ist bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden, eine Änderung der Nutzung in Verkehrs-Grün- oder Freizeitflächen stellen gegenüber einer Baufläche eine Minderung des Grundstückswertes dar. Die Bebaubarkeit ist grundsätzlich gegeben, der Baugrund ist im Rahmen der statischen Betrachtung zu beachten. Durch die bestandssichernde Planung werden für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet. Im Zuge von Gebäudesanierungen sollte jedoch darauf geachtet werden, dass insbesondere die typischen urbanen Arten weiterhin Lebensraum finden, wie z. B. Gebäudebrüter und Fledermäuse. Da jedoch Sanierungen/ Abrisse auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt werden können, sind diese möglichen Beeinträchtigungen nicht unmittelbare Folge dieser Planung.	nein

8.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name Adresse Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
1.	Frankfurter Was- ser- und Abwas- sergesellschaft, 01.04.2014 29.01.2015	Dem Bebauungsplan wird zugestimmt. Dem Bebauungsplan wird zugestimmt-			---	nein
	Deutsche Tele- kom Technik GmbH, 11.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> - Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekomangemessen berücksichtigt worden. - Bitte um Aufnahme der Festsetzung in den Bebauungsplan: „In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen - Hinweis auf Beachtung „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 - Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude erforderlich - schriftliche Anzeige von Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet 4 Monate vor Baubeginn erforderlich 			<p>---</p> <p>Eine entsprechende Festsetzung ist nicht erforderlich und möglich.</p> <p>Im Rahmen der Erschließungsplanung/-umsetzung</p>	nein
2.	Gemeinsame Landespla- nungsabteilung, 21.03.2014	<p>Die angezeigte Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die für die Planung relevanten Grundsätze sind angemessen berücksichtigt worden. - - Zur Begründung verweisen wir auf die Mittei- 			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Öffentl- che Be- lange	Private Belange		
	09.02.2015	lung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 09.10.2012. Der eingereichte Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.			---	
3.	Gewässer- und Deichverband Oderbruch, 10.03.2014	Zuständigkeit liegt seit 01.01.2014 beim Wasser- und Bodenverband „Schlaubetal/ Oderauen“			---	nein
4.	Handelsverband Berlin- Brandenburg, Abt. Landesplanung, 01.04.2014	- vorsorglicher Verweis auf Schreiben zur frühen Beteiligung vom 12.10.2012 - Steuerungsanspruch kleinflächiger Betriebe sollte vermieden werden, da sich der Anwendungsbereich des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nach unserer Auffassung auf die Errichtung, Erweiterung oder Änderung nicht großflächiger Betriebe erstreckt, die nicht nur unwesentliche städtebauliche Auswirkungen auf Grund von Agglomerations- oder Kumulationseffekten haben.			- Bestandteil 8.1.1. Frühe Beteiligung Nunmehr liegt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) vor. Einzelhandelsbebauungspläne nach §9 Abs.2a befinden sich für die Stadt Frankfurt (Oder) in Aufstellung. Um eine stadtweite Lenkungsfunction der Bebauungspläne zu ermöglichen, wurden die Textfestsetzungen zur Einzelhandelssteuerung mit denen der Bebauungsplanentwürfe nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch abgeglichen. Die angepassten Textfestsetzungen wurden in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Bestandteil des Bebauungsplanes wurden nunmehr die Festsetzungsvorschläge für die Bebauungspläne der Stadt Frankfurt (Oder) nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch. Diese Festsetzungen regeln die Steuerung des Einzelhandels in Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente, begründet in der Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Frankfurt (Oder). Bereits mit der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zent-	ja. Die Planung wird noch einmal ausgelegt

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - dem Anliegen der Festsetzung, Flächenvorsorge für kleinteiligen Einzelhandel zu treffen, wird nicht gefolgt - Verzicht auf Festsetzung wird zu Gunsten einer Weiterentwicklung und Neuausweisung von Nahversorgungslagen empfohlen - Problematik der fußläufigen Nahversorgung (300- 500m) wird sich in Anbetracht der demografischen Entwicklung weiter verschärfen. 			<p>renkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder) wurde dem Aspekt der fußläufigen Nahversorgung Rechnung getragen.</p> <p>Für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ist es von entscheidender Bedeutung, dass zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für unzulässig erklärt werden. Dies entspricht dem Handlungsschwerpunkt 2 der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder). Strukturprägende Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten, <i>ab</i> einer Größenordnung von 300 m² Verkaufsfläche, sollen zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.</p> <p>Der Nachbarschaftsladen Frankfurt (Oder) ist dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet und soll einen Mix vorrangig an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen anbieten.</p> <p>Die geforderte Nahversorgung lässt sich nur auf der Ebene einer in der Größe beschränkten Verkaufsfläche abdecken und sichert so gleichzeitig den vorgesehenen Schutz der zentralen Versorgungsbereiche ab. Dies wurde im beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) hergeleitet und nachgewiesen. Auf dieses Konzept wird hiermit verwiesen.</p> <p>Die Festsetzungen wurden nunmehr abschließend mit denen der Bebauungspläne nach §9 Abs.2a Baugesetzbuch abgeglichen.</p>	ja. Die Planung wird noch einmal ausgelegt

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
	22.01.2015	- Zulässigkeit von Nachbarschaftsläden wird begrüßt - Handel ist derzeit größter Arbeitgeber nach Beschäftigungszahlen in der Stadt				nein
5.	Handwerkskammer Frankfurt (Oder), 11.04.2014 23.02.2015	derzeit keine Einwände keine handwerklichen Belange berührt			---	nein
6.	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, 14.04.2014	- keine Einwände			---	nein
7.	Landesamt für Bauen und Verkehr, 11.04.2014 16.02.2015	- keine verkehrlichen Bedenken zur Entwicklung des Gebietes - Stellplatzdruck beachten - Da keine verkehrlichen Veränderungen geplant sind, kann die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernisse der Verkehrsplanung des Landes bestätigt werden. - Inhalt der Stellungnahme vom 11.04.2015 bleibt bestehen. - keine Bedenken gegen die Änderungen und Ergänzungen der Textfestsetzungen 1.1.6, 1.2.2., 1.2.3. sowie der Planzeichnung			Die Festsetzung eines Parkhauses soll entsprechend der Darstellungen in der Begründung zum Bebauungsplan nicht erfolgen. Der Stellplatzdruck ist bekannt und wird im Rahmen der Umsetzung beachtet. sh. vor Bestandteil der Abwägung ---	nein
8.	Landesamt für Denkmalpflege	- Baudenkmalpflegerische Belange derzeit nicht berührt			---	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
	und Archäologi- sches Landes- museum, 24.02.2015					
9.	Landesamt für Liegenschaften und Bauen, 03.04.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Die Angaben zu den sich vor Ort befindlichen Landesbehörden sind zu korrigieren - In der unmittelbaren Nähe zu den Justizeinrichtungen des Landes wird die Bebauung mit einem Parkhaus seitens der Justiz aus den erhöhten Sicherheitsansprüchen an diese Landeseinrichtungen nicht befürwortet. Ich verweise in diesem Zusammenhang an den Schriftverkehr des Brandenburgischen Landesbetriebes für Liegenschaften und Bauen mit der Stadt Frankfurt (Oder) vom 15.01./31.01.2013 zum Bauvorhaben „ARGE/Job-Center und Errichtung eines Parkhauses mit 185 Stellplätzen und Gastronomie“ - In unmittelbarer Nachbarschaft zu den Justizeinrichtungen sollte bei zukünftigen Gebäudeplanungen die Zulassung eines Staffelgeschosses über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse hinaus aus den (sh.vor) Ausgeführten Sicherheitsansprüchen nicht möglich sein 			<p>Korrekturen in der Begründung wurden vorgenommen</p> <p>Es werden mit dem Eigentümer Abstimmungen einzelfallbezogen auf das konkrete Vorhaben geführt. Das sollte dazu führen, dass unter Berücksichtigung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme und der Innenstadtentwicklung sowie unter Berücksichtigung der besonderen Interessen des Eigentümers unter Nutzung durch Gerichtsbarkeiten muss eine Abwägung erfolgen. Dabei sind planerische wie auch sich aus der Nutzung ergebende Möglichkeiten zu prüfen, die den Belangen gerecht werden. Diese müssen dann in mögliche bauordnungsrechtlicher Beauflagungen münden, welche die Errichtung eines hinreichend sicheren Gebäudes (auch eines Parkhauses) ermöglichen.</p> <p>Das Entwicklungsziel der Errichtung eines Parkhauses im Bebauungsplangebiet muss beibehalten werden, um auch der Sicherung des sich aus der Nutzung der Gerichtsbarkeiten ergebenden Stellplatzbedarfes gerecht zu werden.</p> <p>Damit wird gleichzeitig dem Belang der Beseitigung städtebaulicher Missstände durch untergenutzte Grundstücke durch deren Entwicklung Rechnung getragen.</p> <p>Die Festsetzung zum Staffelgeschoss wurde auf die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse bezogen. Sie</p>	ja. Die Pla- nung wird

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen- stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
					bleibt grundsätzlich auf Grund der beabsichtigten Aus- wirkungen auf die Traufhöhenfestsetzung Bestandteil der Planung.	noch ein- mal aus- ge- legt.
	Landesamt für Umwelt, Ge- sundheit und Verbraucher- schutz, Regio- nalabteilung Ost, 27.02.2015	<u>Immissionsschutz</u> - in der Stellungnahme vom LUGV vom 8.11.2012 Äußerungen zum Umfang und De- taillierungsgrad der Umweltprüfung - Lärmschutzwand zw. GEe1 und MI 2 als Be- standteil des bestehenden Bebauungsplanes - immissionsschutzrechtliche Belange werden mit der Änderung der baulichen Nutzung durch Festsetzung von WA 1-4 berührt, schutzwürdi- ge Nutzung rückt damit näher an die GEe1 und GEe2 heran * Bewertung der Auswirkungen der höheren Schutzbedürftigkeit * Schutzanspruch des WA unter Berücksichti- gung vorhandener emittierender Nutzungen darlegen * Sofern höhere Schutzbedürftigkeit der WA zu vorhandenen Nutzungen keinen Konflikt dar- stellt, stehen immissionsschutzrechtliche Be- lange der Planung nicht entgegen <u>Wasserwirtschaft</u> - Der am Planungsgebiet angrenzende Deich Kellenspring befindet sich seit dem 01.01.2015 in der Zuständigkeit des Landes Brandenburg			- Bestandteil der Abwägung - Festsetzung besteht weiter Insbesondere die Begründung der Festsetzung WA wur- de um entsprechende Darstellungen ergänzt.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen- stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
		<ul style="list-style-type: none"> - Planungen, die die HW-Anlage tangieren, sind mit dem LUGV Referat Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung (RO6) abzustimmen - Hinweis auf nach Landesrecht vorzusehende Festsetzung nach §76 Abs.2 Satz 1 WHG - Ergebnisse der Hochwasserrisikomanagementplanung/Maßnahmenplanung beachten; Ansprechpartner LUGV Referat Hochwasserschutz, Gewässerunterhaltung (RO6) 			<p>Zitiert wurde: „Die Landesregierung setzt durch Rechtsverordnung</p> <p>1) innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und</p> <p>2) die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete</p> <p>als Überschwemmungsgebiete fest. Gebiete nach Satz 1 Nummer 1 sind bis zum 22. Dezember 2013 festzusetzen.“</p> <p>Die rechtlichen Grundlagen und der Umgang mit diesen ist Bestandteil der Darlegungen in der Begründung zum Bebauungsplan</p> <p>---</p>	
9.	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost, 12.03.2014 04.02.2015	<ul style="list-style-type: none"> - keine Belange der Straßenbauverwaltung berührt - keine Belange der Straßenbauverwaltung berührt 			---	nein
10	Landesbüro anerkannter Na-	- Verbände hatten sich bereits 2002 und 2012 grundsätzlich zustimmend zur Planung geäu-				

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen	Vorgetragene Belange	Entgegen- stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Öffentli- che Be- lange	Private Belange		
	turschutzverbän- de GbR, 07.04.2014	Bert - Aussagen der Stellungnahme vom 06.11.2012 werden aufrecht erhalten			Abwägung sh. Punkt 8.1.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch, lfd. Nr. 14	nein
11	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder), 19.03.2014 21.01.2015	- Forderungen zum Schutz der Gasleitungen keine Einwände gegen die 2.Änderung des Bebauungsplanes - Forderungen zum Schutz der Stromleitungen			Forderungen sind nun Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Punkt 2.10 Nutzungseinschränkungen; Leitungsbestand	nein
	Regionale Pla- nungsgemein- schaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle, 16.02.2015	Der aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) entwickelte Bebauungsplan „Südöstliches Stadtzentrum“ befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung und wird befürwortet. Von der Änderung des Bebauungsplanes werden die Belange der Regionalplanung nicht betroffen.			---	nein
12	Stadtverkehrs- gesellschaft Frankfurt (Oder), 10.03.2014	In der Begründung (Punkt 8.2.5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch, lfd.Nr.15) wurden die Äußerungen zum - Neubau Straßenbahntrasse durch den Park an der Gertraudenkirche - weitere Nutzung des Alten Straßenbahndepots Bachgasse berücksichtigt worden. Ein weiterer Handlungsbedarf wird aktuell nicht gesehen.			Ein Freihalten des Verkehrsraumes für die Abbiegemöglichkeit von der südlichen Gartenstraße in die Bachgasse: Eine Führungsmöglichkeit der Straßenbahn am KP Gartenstraße / Bachgasse von der südl Gartenstraße in die Bachgasse aus Richtung Park an der Gertraudenkirche ist für zukünftige Planungen und Trassenverläufe nicht unbedingt wesentliche Realisierungsvoraussetzung, auch andere Streckenführungen bis hin zur Beibehaltung und Optimierung der im Bestand Vorhandenen erscheinen möglich. Bestandteil der Vorbereitungen im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ist derzeit eine Nutzung nur eines Teiles des alten Straßenbahndepots für den Verein „Historische Straßenbahn Frankfurt (Oder) e.V.“	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- ßerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen- stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum			Öffentli- che Be- lange	Private Belange		
	26.01.2015		Hinweise zur Begründung			Die Hinweise werden in der Begründung beachtet.	
13	Stadtwerke Frankfurt (Oder), 14.04.2014	Ergänzung zu den Textfestsetzungen Anlage 3 Pkt. 1.6.3: - Bauungsplan liegt im Geltungsbereich der Fernwärmeversorgungssatzung - Mindestabstände und Überdeckungshöhen von Fernwärmeleitungen sind vorhabensbezogen abzustimmen - Die Überbauung von Anlagen der Fernwärme ist nicht zulässig.				Eine Ergänzung der Festsetzung zum Immissions- schutzschutz wird nicht vorgenommen; die Fernwärme- setzung gilt ohnehin unabhängig von diesem Be- bauungsplan. Die beschriebenen Anforderungen an Mindestabstände, Überdeckungshöhen und Anlagenüberbauung wurden unter Punkt 2.10 Nutzungseinschränkungen; Leitungs- bestand dieser Begründung ergänzt.	nein
	23.01.2015	Keine Einwendungen zu den Änderungen/ Er- gänzungen, die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen wurden.				---	nein
14	Wasser- und Schiffahrtsver- waltung des Bundes, 03.04.2014	Flur 40 Flurstück 8/1 als Fläche der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung mit vertraglich gesicherten Nutzungen - * FWA (Regenwasserleitung) - * Stadt Frankfurt (Oder) (Betrieb der Ziegen- werder Brücke über Nebenarm alte Oder) Wasser- und Schiffahrtsverwaltung des Bundes als Eigentümer der Flächen. Die Errichtung und Benutzung von Anlagen in, über und unter ihr oder an ihren Ufern bedarf einer strom- und schiff- fahrtspolizeilichen Genehmigung (SSG) nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG), sofern es nicht über ein Plangenehmigungs- oder Planfest- stellungsverfahren läuft (dies gilt insbesondere für ihre Planung, die Regenwasserhauptsammler in die Oder abzuleiten (s.S.24 BP).				In der Begründung ist dargestellt, dass das Regenwas- ser den Regenwasserkanälen zugeführt und über Re- genwasserhauptsammler in die Oder abgeleitet wird. Neue und zusätzliche Maßnahmen, insbesondere auf dem Grundstück der Wasser- und Schiffahrtsverwaltung sind derzeit nicht geplant bzw. werden mit der Be- bauungsplanänderung nicht vorbereitet.	nein

Lfd.- Nr.	Vorliegende Äu- Berungen	Vorgetragene Belange	Entgegen- stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Name Adresse Datum		Offentli- che Be- lange	Private Belange		
	29.01.2015	Änderungen tangieren die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde nicht.			---	
	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, 27.03.2015	Eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung durchzuführen. Hinweis auf Umgang mit dennoch möglichen Kampfmittelfunden			---	nein

Die Änderungen sind auf Grund der Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und der daraus resultierenden festgesetzten Grundflächen, die mehr als 20.000m² betragen nicht mehr im vereinfachten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung umsetzbar.

Somit wird mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes die Aufstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Es handelt sich mit dem Bebauungsplangebiet weitestgehend um ein Entwicklungsgebiet. Im Rahmen des entsprechenden Verfahrens erfolgt die Umsetzung von gebietsentwickelnden Maßnahmen.

10 Flächenbilanz

Tab. 4: Beispiel Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)
1	Bauland	100.281
1.2	Allgemeines Wohngebiet	11.602
1.3	Mischgebiet	44.513
1.4	Kerngebiet	19.303
1.7	eingeschränktes Gewerbegebiet	15.252
1.9	Sondergebiet	9.676
2	Gemeinbedarfsflächen	5.369
3	Grünflächen	14.412
3.1	öffentliche Grünflächen	13..465
3.5	private Grünflächen	947
4	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	22.983
5	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	14.863
6	Wasserflächen	765
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	158.738

Quellenverzeichnis

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts- Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. 02.2010, BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010, BGBl. I S. 1163)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg- Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchGi.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.07.2010, GVBl.I/10, Nr. 28)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Mai 2013, GVBl. I/13 Nr. 18)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I/10 S. 2)

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009, GVBl. I S.358 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.04.2010, GVBl.I/10 Nr. 17)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01.03.2011, BGBl. I S. 282)

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

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

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

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

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

Quellen

Hochwasserschutzfibel (vom 01.12.2010 Broschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

DIN 4109

Lärmkartierung des Landes Brandenburg, 2012

Stadt Frankfurt (Oder): Untersuchung der Lebensräume von Fledermäusen im Entwicklungsgebiet im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens B-02-005 – südöstliches Stadtzentrum von Frankfurt (Oder), 1999

Bebauungsplan BP-02-005 " Südöstliches Stadtzentrum Frankfurt (Oder) -2. Änderung"

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 Baugesetzbuch

Bei der Umsetzung der Planung und im Rahmen konkreter Bauvorhaben wurde im Bebauungsplangebiet der Bedarf nach Änderungen erkennbar, die im Einzelnen die grundsätzliche städtebauliche Zielstellung nicht in Frage stellen.

Der gegenwärtige Planstand wurde hinsichtlich seiner Aussagen zum Hochwasserschutz überarbeitet. Hier wurden zur Sicherung des Hochwasserschutzes unter Beachtung der vorhandenen insbesondere für geplante Bebauung und unter Berücksichtigung und Aktualisierung der realisierten Hochwasserschutzanlagen Ergänzungen der Planung vorgenommen.

Insgesamt wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans zukunftsgerichtet überarbeitet. Die vorliegende Bauleitplanung dient nun verbessert der Befriedigung mittel- und langfristiger (baurechtlicher) Bedürfnisse im Plangebiet.

Ein Aufstellungsbeschluss für die Stadtverordnetenversammlung wurde am 13.09.2012 gefasst.

Es wurde eine Bürgerversammlung am 16.10.2012 nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Information und Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 sowie deren Beteiligung zum Entwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Entwurfsbeschluss wurde am 20.02.2014 gefasst, die Auslegungen der Planentwürfe gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ab 3/2014 und erneute Auslegung ab 1/2015 einschließlich der Beteiligung der Behörden und weiterer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Beteiligung der zuständigen Stelle zur Ermittlung der Ziele, Grundsätze und weiteren Erfordernisse der Landesplanung und Raumordnung erfolgte.

Im Ergebnis der Informationen und Beteiligungen wurde grundsätzlich die Übereinstimmung der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und weiteren Erfordernissen der Raumordnung, den Entwicklungsabsichten der Stadt Frankfurt (Oder) sowie mit den Interessen der ortsansässigen Bevölkerung festgestellt.

Beachtung der Umweltbelange

Im Verhältnis zum bisher geltenden Planungsrecht finden auf Grund der Natur der Bebauungsplanänderung keine gravierenden Änderungen statt. Es wurde ein Umweltbericht erarbeitet, der Bestandteil der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Zurückgegriffen wurde auf die umweltbezogenen Informationen:

- Umweltprüfung in der Begründung
- Stellungnahmen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz und
- des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände

Thematischer Umweltbezug	Art der verfügbaren Information	Urheber
Altlasten / Kampfmittel Anhaltspunkte für Kampfmittelvorkommen	TÖB-Stellungnahme frühzeitige Bet. TÖB-Stellungnahme 1. Entwurfs-Bet.	Kampfmittelbeseitigungsdienst
Bergbau und Geologie	Geologische Karte Maßs-	LBGR Brandenburg

	tab 1:25.000	
Denkmalschutz Baudenkmale, vermutete und nachgewiesene Bodendenkmalvorkommen	Karte der Bodendenkmale	BLDAM Brandenburg
Denkmalschutz Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH, SPA	Karte der Naturdenkmale	Stadt Frankfurt (Oder)
Denkmalschutz Vorkommen von Bodendenkmalen, Pflichten im Umgang	TÖB-Stellungnahme frühzeitige Bet.	BLDAM, Außenstelle Frankfurt (Oder)
Gewässerschutz und Wasserwirtschaft Regenwasserrückhaltung-, versickerung, ableitung	TÖB-Stellungnahme frühzeitige Bet. TÖB-Stellungnahme 1. Entwurfs-Bet.	FWA GmbH
Gewässerschutz und Wasserwirtschaft Niederschlagswasser, Grundwasser, Oberirdische Gewässer	Stellungnahme frühzeitige Bet.	Untere Wasserbehörde
Immissionsschutz Schallimmissionen Verkehrslärm, Abgase, Staub, Erschütterungen	Lärmaktionsplan 2009	Stadt Frankfurt (Oder)
Immissionsschutz Straßenverkehrslärm	Lärmkartierung des Landes Brandenburg 2012	MUGV Brandenburg
Immissionsschutz Luftschadstoffbelastungen	Luftreinhalte-/Aktionsplan 2006	MUGV Brandenburg
Immissionsschutz, (Luftverunreinigungen, Lichtimmissionen, Erschütterungen, Lärmbeeinträchtigungen) Gewässerschutz und Wasserwirtschaft, (Möglichkeit hydrologischer Messstellen) Naturschutz Artenschutz: Mögliche Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen	TÖB-Stellungnahme 1. Entwurfs-Bet.	LUGV
Naturschutz Ablehnung zusätzlicher Bodenversiegelungen	Stellungnahme frühzeitige Bet.	Untere Naturschutzbehörde
Landschaftsplanung, Grünordnung, Flora, Fauna	Landschaftsplan 1996	Stadt Frankfurt (Oder)
Naturschutz Flora, Baumarten, Pflanzstellen	Baumkataster Frankfurt (Oder)	Stadt Frankfurt (Oder)
Naturschutz Naturdenkmale, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH, SPA	Karte der Schutzgebiete des Landes Brandenburg	MUGV Brandenburg
Naturschutz, Artenschutz, Altlasten Anbringung von Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse, Versickerung von Regenwasser, Mögliche Vorkommen Fledermäuse, Widerspruch zur erneuten Inanspruchnahme der Flächen in Anbetracht vorhandener Flächenangebote	TÖB-Stellungnahme frühzeitige Bet. TÖB-Stellungnahme 1. Entwurfs-Bet.	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände

Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Belange deutlich gemacht, die der Planung entgegenstehen bzw. aus denen ein Erfordernis von weiteren Änderungen abzuleiten wäre. Im Einzelnen gab es insbesondere Anregungen zu:

- Bauplanungsrechtlicher Einordnung und Maß der baulichen Nutzung der Agentur für Arbeit
- Bauweise, Denkmalschutz und Gestaltungsfestsetzungen in den Kerngebieten
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet
- Art der baulichen Nutzung im Gebiet
- Grundwasserfließrichtung und Bestandsgebäude
- Nutzung Südseite der Straße „Am Oderarm“

- Bauklassennutzung der Straßen
- Regenwasserverbringung
- Sicherung der Nahversorgung im Gebiet
- Stellplatzproblematik/ Parkhaus
- Hochwasser, Deich, Immissionsschutz, Altlasten
- Fledermäusen
- Straßenbahn und altes Straßenbahndepot
- Wasserstraßen

Für diesen Bebauungsplan wurde ein ausgewogenes und mit der vorgesehenen Nutzung korrespondierendes, langfristig wirkendes Konzept gefunden.

Aufgestellt am 23.09.2015

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. Müller' or similar, written in a cursive style.