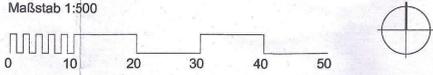


Teil A - Planzeichnung



Planunterlage: Amtlicher Lageplan Frankfurt (Oder) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Andreas Schmidt, Dipl. Ing.



- Planzeichenerklärung: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Art der baulichen Nutzung (SO), Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ), Überbaubare Grundstücksflächen, Verkehrsflächen, Grünflächen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 bis 11 BauNVO)
1.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegerheim für Dauer- und Tagespflege" dient der Unterbringung eines Pflegeheims für Dauer- und Tagespflege...

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2: 2018-01.
Für gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R' > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen...

5.4 Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen in 5.2ff. ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Beurteilungspegel nachgewiesen werden.

8.0 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

8.1 Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege zu erhalten und bei Abgang gemäß Pflanzliste zu ergänzen bzw. zu ersetzen.
9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten, sowie von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen...

Pflanzliste

- Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm): Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Carpinus betulus, Corylus colurna, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Pinus sylvestris, Prunus avium, Salix alba, Sorbus aucuparia, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus glabra, Ulmus laevis, Ulmus minor, Quercus petraea, Quercus robur.
Sträucher / Metzerpflanzen: Berberis vulgaris, Clematis paniculata, Clematis vitalba, Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Eucornium europaeum, Hedera helix, Ligustrum vulgare, Lonicera caprifolia, Lonicera xylosteum, Parthenocissus quinquefolia, Polygonum albertii, Prunus spinosa, Rhamnus cathartica, Ribes rubra, Ribes uva-crispiss, Rosa canina, Rosa corymbifera, Rosa rubiginosa, Rosa tomentosa, Rosa-Hybriden, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Sambucus nigra, Sarothamus scoparius, Sorbus aria, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Siringa vulgaris, Vitis-Hybridier.
Bodendecker: Fragaria vesca, Hedera helix, Hypericum calycinum, Luzula pilosa, Vinca minor, Waldsternia geoides, Waldbeere, Efeu, Niederes Johanniskraut, Hainmisse, Immergrün, Waldsteinie.

Verfahrensvermerke

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 10.12.2019 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.
2. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung, und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 01.08.2019 bis zum 02.09.2019 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist am 24.02.2019 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden.
4. Der Bebauungsplan wurde am 05.12.2019 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. I S. 4) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I Nr.3) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.
5. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.12.2019 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
6. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.06.2020 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.2020 in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
BaumSchVOFF (Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)) vom 12. November 2009, Abl. Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, Seite 135
BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke-Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39)
BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/14 Nr. 32)
BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
BlmSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18 Nr. 37, S.3)
BnNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 705)
FNP (Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)) vom 24. Januar 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Dezember 2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12. Oktober 2017, bekannt gemacht am 25. Oktober 2017.
LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) vom 27. Mai 2015 (GVBl. I/15, Nr. 24)
LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)
LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)
PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahals - Planzeichnungsverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
RegTelplan (Regionalplan Zentralförmliche Gliederung der Nahbereichsstufe Selbstversorgungsorte Ländliche Versorgungsorte) veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.
RegPlWind (Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree) vom 27. August 2018 (Abl. BB Nr. 41/2018)
ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
UVFG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

Übersichtskarte Plangebiet, Maßstab 1:10.000



Logo of Stadt Frankfurt (Oder) and SLUBICE with the slogan 'Ohne Grenzen.' Below it, text: 'Stadt Frankfurt (Oder) Bebauungsplan BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" Planfassung vom 18. September 2019' and 'Bebauungsplan: SR · Stadt- und Regionalplanung Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender Stadtplaner AKB Maaßenstraße 9, 10777 Berlin'

**Stadt Frankfurt (Oder)**  
**Bebauungsplan BP-01-011**  
**"Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße"**



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

Stand: Planfassung

Planungsträger: Stadt Frankfurt (Oder)  
Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung / Stadtplanung  
Stadthaus, Goepelstr. 38  
15234 Frankfurt (Oder)

Planverfasser: SR • Stadt- und Regionalplanung  
Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender  
Stadtplaner AKB  
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin  
Tel.: 030-2977 6473  
mail@sr-planung.de  
www.sr-planung.de

Frankfurt (Oder), 18. September 2019

### **Bearbeitung**

Begründung:

Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaffender  
Stadtplaner AKB,  
M.Sc. Philipp Hössel

Umweltbericht:

Bacher Landschaftsarchitekten,  
Hauptstraße 6, 10827 Berlin

Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB

Dipl.-Ing. Sabine Herig, Landschaftsarchitektin AKBB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES .....</b>	<b>9</b>
2.1	ABGRENZUNG (GELTUNGSBEREICH) .....	9
2.2	TOPOGRAFIE.....	9
2.3	AKTUELLE NUTZUNG IM GELTUNGSBEREICH .....	10
2.4	ENTWICKLUNG DES GEBIETES.....	10
2.5	EIGENTUMSVERHÄLTNISSE .....	10
2.6	RÄUMLICHE STRUKTUR UND BAULICHE ANLAGEN .....	10
2.7	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	10
2.8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	11
2.9	NATUR UND LANDSCHAFT .....	12
2.10	ALTLASTEN.....	12
2.11	NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNGEN .....	12
<b>3</b>	<b>VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>14</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG SOWIE DER REGIONALPLANUNG .....	14
3.2	ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	15
3.3	ÜBERÖRTLICHE FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE BESTEHENDE PLANUNGEN .....	15
<b>4</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....</b>	<b>18</b>
5.1	BEBAUUNG UND NUTZUNG .....	18
5.2	VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	18
5.3	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	19
5.4	STÄDTEBAULICHE FREIFLÄCHENPLANUNG .....	21
5.5	SONSTIGES.....	21
<b>6</b>	<b>PLANINHALT .....</b>	<b>22</b>
6.1	NUTZUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE.....	22
6.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .....	22
6.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i> .....	23
6.1.3	<i>Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen</i> .....	23
6.2	WEITERE NUTZUNGSFESTSETZUNGEN.....	24
6.2.1	<i>Private Grünflächen</i> .....	24
6.2.2	<i>Immissionsschutz</i> .....	24
6.2.3	<i>Entwässerung</i> .....	28
6.3	VERKEHRSFLÄCHEN, GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE .....	28
6.3.1	<i>Verkehrsflächen</i> .....	28
6.3.2	<i>Einfahrtbereich</i> .....	29
6.3.3	<i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i> .....	29
6.4	PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN.....	29
6.4.1	<i>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i> .....	29
6.4.2	<i>Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</i> .....	31
6.5	FESTSETZUNGEN DER EINGRIFFSREGELUNG .....	31
6.5.1	<i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</i> .....	31
6.6	FLÄCHENÜBERSICHT .....	32
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>33</b>
7.1	EINLEITUNG.....	33
7.1.1	<i>Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans</i> .....	33
7.1.2	<i>Naturräumliche relevante Angaben zum Standort</i> .....	34
7.2	ÜBERBLICK ÜBER DIE ZUGRUNDE GELEGTEN FACHGESETZE UND FACHPLÄNE .....	35

7.2.1	Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen .....	35
7.2.2	Umweltschutzziele der Fachpläne .....	37
7.3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSCENARIO) .....	39
7.3.1	Schutzgut Fläche .....	39
7.3.2	Schutzgut Mensch .....	39
7.3.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt .....	39
7.3.4	Schutzgut Boden.....	42
7.3.5	Schutzgut Wasser.....	42
7.3.6	Schutzgut Klima / Luft .....	42
7.3.7	Schutzgut Landschaft / Erholung .....	43
7.3.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	43
7.3.9	Wechselwirkungen .....	43
7.4	PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS.....	43
7.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche .....	43
7.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	44
7.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt .....	46
7.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	46
7.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser .....	46
7.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	47
7.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung .....	47
7.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	47
7.4.9	Wechselwirkungen .....	47
7.4.10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen.....	47
7.5	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH ERHEBLICHER NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	48
7.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	48
7.5.2	Feststellung des Kompensationsbedarfs .....	50
7.5.3	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	51
7.5.4	Ausgleichsbilanz .....	51
7.6	PLANUNGSAKTUALTERNATIVEN.....	54
7.6.1	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten</b> .....	54
7.6.2	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	54
7.7	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	54
7.7.1	Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA).....	54
7.7.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....	54
7.7.3	<b>Waldumwandlung</b> .....	54
7.8	BESCHREIBUNG DER METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN .....	55
7.9	BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BAUGB.....	56
7.10	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	57
7.11	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	57
<b>8</b>	<b>BETEILIGUNGEN.....</b>	<b>59</b>
8.1	DARSTELLUNG UND ERLÄUTERUNG DER WESENTLICHEN BELANGE IN DER PLANUNG.....	59
8.2	FRÜHE BETEILIGUNG AM PLANVERFAHREN .....	64
8.2.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</i> .....	64
8.3	BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS .....	66
8.3.1	<i>Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</i> .....	66
8.3.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</i> .....	67
8.4	ERNEUTE BETEILIGUNG AM ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANS.....	115
8.4.1	<i>Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</i> .....	116
8.4.2	<i>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB</i> .....	117
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR PLANVERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>145</b>

<b>10</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG (§ 1 ABS. 6 NR. 1-12 BAUGB)</b> .....	<b>145</b>
<b>11</b>	<b>FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG</b> .....	<b>145</b>
	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>A</b>
	<b>QUELLEN</b> .....	<b>C</b>
	<b>ANLAGENVERZEICHNIS</b> .....	<b>A</b>



## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Stadt Frankfurt (Oder) beschloss mit dem Entwurfsbeschluss vom 13.09.2018 die Weiterführung des begonnenen Planverfahrens zum Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" mit geänderten Entwicklungsabsichten gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2011.

*Anlass*

Der Standort "Allianzdreieck" liegt am westlichen Rand des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder). Durch die Lage am westlichen Ende der Zentrumsachse Oderufer - Logenstraße - Heilbronner Straße hat der Standort eine besonders hervorzuhebende städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt von Frankfurt (Oder).

Baulich wird das Plangebiet eingefasst durch vier- bis fünfgeschossige Gründerzeitbebauung im Nordosten an der Ernst-Thälmann-Straße, einer drei- bis viergeschossigen lockeren Bebauung des Klinikums im Südosten an der Heilbronner Straße und einer fünfgeschossigen Wohnbebauung im Westen hinter der Leipziger Straße. Im Osten entlang der Heilbronner Straße befindet sich ein Solitär mit dem Messe- und Veranstaltungszentrum (Messe- und Veranstaltungs GmbH).

Das Plangebiet fällt topografisch nach Südosten ab. Das Gelände wird dabei durch eine Böschung in zwei Ebenen geteilt. Es besteht im Plangebiet ein maximaler Höhenunterschied von 8,6 m. Zum Trog der Leipziger Straße hin bestehen Stützmauern, die Richtung Süden in eine Böschung übergehen. Bei einer Fläche von ca. 0,7 ha und der Lage zwischen drei stark befahrenen Straßen unterschiedlicher Höhenniveaus entsteht eine städtebauliche Insellage mit dreieckigem Zuschnitt.

Gegenwärtig liegt das Plangebiet brach. Es befinden sich zwei ungenutzte Gebäude auf dem Areal. Das nördliche Gebäude ist eingeschossig plus Dach und hat eine Grundfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>. Das sich im östlichen Teil befindende Gebäude verfügt über zwei Geschosse plus Dach und ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Gebäude sind baulich nicht mehr nutzbar, das Gelände von Vegetation überwuchert. Eine bauliche Neuordnung des Gebietes an dieser exponierten Lage ist für die Innenstadt von besonderer Bedeutung.

Mit der erneuten Aufstellung des Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" als Angebotsplanung sollen, unter Berücksichtigung der außerordentlichen städtebaulichen Situation, hinsichtlich Lage, Topographie und Zuschnitts des Plangebietes, die Entwicklungschancen des Standortes gewahrt werden.

*Erfordernis*

Diese bedeutende Schnittstelle zwischen der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen soll durch die Planung wiederbelebt werden. Es soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines zentrumsnahen Pflegeareals mit Tages- und Dauerpflege sowie Arztpraxen und nutzergängendem Einzelhandel und Dienstleistungen auf dem heute ungenutzten Grundstück geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Altenpflegeheims mit angeschlossenen betreutem Wohnen. Das Erfordernis des Vorhabens leitet sich aus dem steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen für Senioren in Frankfurt (Oder) ab (INSEK 2014-2025 Frankfurt (Oder)). Der Bebauungsplan sichert hierfür die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes im Kontext der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigen (§ 1 Baugesetzbuch (BauGB)).

Mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans wird der durch die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossenen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am Standort entsprochen.

*Alternativen*

Aufgrund der schwierigen städtebaulichen Situation des Plangebietes sind nicht viele Alternativen in der Planung verfügbar. Bei einer Nichtplanung würde sich die bestehende Spontanvegetation im Gebiet sukzessive ausbreiten.

## 2 Bestand und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung (Geltungsbereich)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 8 (tlw.), 10/2 (tlw.), 30 (tlw.), 65 (tlw.), 90, 91 (tlw.), 92 (tlw.), 93, 94, 95, 96, 97 (tlw.), 98, 99 (tlw.), 100, 101 (tlw.), 102 und 103 (tlw.) der Flur 35 und Teile des Flurstücks 49 der Flur 49, Gemarkung Frankfurt (Oder) mit insgesamt rund 8.200 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Westen von der Leipziger Straße (Bundesstraße B 112),
- im Nordosten von der Ernst-Thälmann-Straße und
- im Südosten von der Heilbronner Straße.

Der räumliche Geltungsbereich endet jeweils an der Bordsteinkante des öffentlichen Gehweges.



Abb. 1:  
Geltungsbereich

### 2.2 Topografie

Das Plangebiet fällt topografisch nach Südosten ab. Der Hochpunkt des Plangebiets liegt bei 53,01 m NHN, der niedrigste Punkt im Südosten bei 44,40 m NHN. Es besteht somit im Plangebiet ein maximaler Höhenunter-

schied von 8,6 m. Das Gelände wird dabei durch eine Böschung in zwei Ebenen geteilt. Die Böschungshöhe beträgt, bei wechselnder Neigung, im Mittel ca. 2 m. Zum Trog der Leipziger Straße hin bestehen Stützmauern, die Richtung Süden in eine Böschung übergehen. Bei einer Fläche von ca. 0,7 ha und der Lage zwischen drei stark befahrenen Straßen unterschiedlicher Höhenniveaus entsteht eine Insellage mit dreieckigem Zuschnitt.

### **2.3 Aktuelle Nutzung im Geltungsbereich**

Gegenwärtig liegt das Plangebiet brach. Es befinden sich zwei ungenutzte Gebäude auf dem Areal. Die Gebäude sind baulich nicht mehr nutzbar, das Gelände ist von Vegetation überwuchert.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine zur Leipziger Straße orientierte Werbeanlage, welche in Benutzung ist.

### **2.4 Entwicklung des Gebietes**

Das "Allianzdreieck" bestand ehemals aus vier Einzelgrundstücken. Dabei wurde das der Innenstadt zugewandte Grundstück (ehemals Fürstenwalder Straße 57) 1850 der Stadt übereignet. Dieses Grundstück war Standort des Kinderkrankenhauses. 1922 wurde es von der Allianz-Versicherung erworben und 1925 umgebaut und erweitert. In der Folgezeit waren auf dem Grundstück neben der Allianz-Versicherung der ADAC und Gewerbebetriebe untergebracht. Später nutzte die Deutsche Bahn dieses Grundstücksareal bis in die 1990er Jahre. Mit der Realisierung der Stadtkerntangente (Leipziger Straße) wurde ein ca. 30 m breiter Streifen an der Westseite bis auf eine Tiefe von 7 m abgetragen.

### **2.5 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 90, 93, 94, 95, 96, 98, 100 und 102 Teile der Flurstücke 8, 10/2, 30, 65, 91, 92, 97, 99 und 101, 103 der Flur 35 und ein Teil des Flurstückes 49 der Flur 49 der Gemarkung 120401 Frankfurt (Oder). Der Vorhabenträger ist zu einem großen Teil Eigentümer der Fläche.

### **2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen**

Durch die Topografie unterteilt sich das Plangebiet in zwei Ebenen, welche durch eine Böschung miteinander verbunden sind. Das Plangebiet liegt höher als die drei anliegenden Straßen, wodurch keine Straße ebenerdig zu erreichen ist.

Auf beiden Ebenen im Plangebiet befindet sich jeweils ein Bestandsgebäude. Das Gebäude auf der nördlichen Ebene ist eingeschossig plus Dach und hat eine Grundfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>. Das Gebäude auf der tiefer liegenden östlichen Ebene verfügt über zwei Geschosse plus Dach und ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Gebäude sind baulich nicht mehr nutzbar. Zudem ist das Gelände von Vegetation überwuchert.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine zur Leipziger Straße orientierte Werbeanlage.

### **2.7 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt momentan ausschließlich über die Ernst-Thälmann-Straße. Beide Ebenen des Plangebietes haben separate Zufahrten. Eine Zufahrt befindet sich im Norden und eine im Süd-Osten. Über die Heilbronner Straße besteht die Anbindung zur Leipziger Straße,

der Stadtkerntangente, welche zwei Bundesstraßen vereint (B 112 und B 87) und welche die Verbindung zur Bundesautobahn A 12 im Süden und zur Bundesstraße B 5 im Norden darstellt. Über die Bundesstraße B 5 gelangt man zur einzigen innerstädtischen Oderquerung und damit nach Slubice.

Über die Ernst-Thälmann-Straße sind die beiden Haltestellen der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF) „Kleist Forum“ östlich auf der Heilbronner Straße und „Kleistpark“ nordwestlich auf der Fürstenwalder Straße zu erreichen. Von hier verkehren die Straßenbahnlinien 2 und 5 sowie einige Buslinien, mit denen man ins Stadtzentrum, zur Universität und zum Hauptbahnhof gelangt.

## **2.8 Technische Infrastruktur**

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Abspanneinrichtungen (Masten) für die Fahrleitung der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF). Einer dieser Masten liegt außerhalb der Straßenverkehrsfläche im südöstlichen Baugrundstücksbereich. Dieser Mast ist nach Angaben der SVF als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Weiterhin verläuft ein Mischwasserkanal der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) im Plangebiet. Der Kanal ist in der Planzeichnung kartiert und bezeichnet.

Bei der Planung der Versickerungsschächte ist die Einhaltung des DWA-M 153 zu beachten. Bei der Planung der Lage der Schächte ist zu beachten, dass die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkanten und der Unterkante der Spundwand liegen müssen.

Im betroffenen Planungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Eine weitere Erschließung des Planungsgebietes ist möglich. Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand sind im Bereich des Plangebietes nicht geplant. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich. Im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen. Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsauskunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH aus.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude (Ernst-Thälmann-Straße 56c) besitzt bereits einen separaten Strom-Hausanschluss. Dieser Anschluss hat eine Kapazität von ca. 30 kW. Sollte dieser Anschlusswert nicht ausreichen, oder das o. g. Gebäude für den Neubau abgerissen werden, muss ein neuer Hausanschluss errichtet werden. In diesem Fall wird dieser Hausanschluss von der noch neu zu errichtenden Station Heilbronner Str. 1 gespeist werden müssen, da das vorhandene Stammkabel keine größeren Anschlusskapazitäten zulässt. Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung des aktuellen Leitungsbestandes erforderlich. Eine detaillierte Beurteilung erfolgt mit dem Vorliegen konkreter Bauvorhaben.

Auf der Südseite der Heilbronner Straße ist eine betriebsbereite Fernwärmeleitung vorhanden und somit der Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz möglich. Die Fernwärmeversorgungsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand 14.06.2012) ist anzuwenden.

Im südöstlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Die Leipziger Straße westlich des Plangebietes ist zudem Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes Nr. 721. Sollten während der Bauphase Ein-

schränkungen bei der Nutzung der Leipziger Straße entstehen, so sind diese unter Angabe von Beginn und Ende der Baumaßnahme dem Logistikzentrum der Bundeswehr, Abteilung Verkehr und Transport, Dezernat Verkehrsführung mitzuteilen.

## **2.9 Natur und Landschaft**

Der derzeitige Ausgangszustand von Natur und Landschaft ist der Bestandserfassung des Umweltberichtes (Kap. 7) zu entnehmen.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird geprüft, in welchem Maße die bestehende Vegetation zu erhalten ist, bzw. welche Ausgleichsmaßnahmen ggf. in Frage kommen. Im Anschluss daran sind gegebenenfalls Fällgenehmigungen zu beantragen. Im weiteren Planungsverfahren werden die zu erhaltenden Gehölze gekennzeichnet.

Im Zuge der geplanten Bebauung wird die im Bestand zum Großteil unversiegelte Fläche künftig einen höheren Grad an Versiegelung aufweisen. Somit wirkt sich das Vorhaben direkt auf den Wasserhaushalt am Standort aus. Anhand einer Bodenuntersuchung und einem Entwässerungskonzept wurde geprüft, inwieweit die Versickerung auf den Grundstücken erfolgen kann oder besondere Maßnahmen zur Rückhaltung erforderlich werden (Regenrückhaltebecken, Zisternen). Die Ergebnisse werden im Umweltbericht kurz dargelegt und können in den Anhängen 5 und 6 eingesehen werden.

Das Gebiet wird dem Biotoptyp 12300 (Handels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebrache) zugeordnet. Im Plangebiet ist ein alter bis mittelalter Baumbestand aus größeren Pappeln, Ahornen und Linden vorhanden, der für das Gebiet prägend ist. Durch die Nutzungsauffassung des Grundstücks hat sich ein dichter Bewuchs aus Sträuchern und ruderalen Staudenfluren entwickelt. Im Randbereich zur Ernst-Thälmann-Straße hin sowie zur Leipziger Straße sind breite Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern vorhanden. Ein großer Teil der Bäume ist entsprechend der Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) geschützt. Geschützte Pflanzenarten bzw. Biotope, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das zu erwartende Artenspektrum der Fauna wird im Wesentlichen von der isolierten Lage des Plangebietes zwischen den Verkehrsstrassen sowie durch die vorhandene Vegetation bestimmt. Eine Untersuchung der Lebensräume für geschützte Arten ist auf der Fläche erfolgt, das Ergebnis wird im Umweltbericht zusammengefasst und kann im Anhang 3 / 3a eingesehen werden.

## **2.10 Altlasten**

Es liegen derzeit keine Informationen zu Altlasten vor.

## **2.11 Nutzungseinschränkungen**

### Lärmimmissionen

Aufgrund der direkten Lage an der stark befahrenen Leipziger Straße (Bundesstraße B 112) entstehen erhöhte Lärmimmissionen im Plangebiet. Der Lärmaktionsplan der Stadt Frankfurt (Oder) von 2009 (Fortschreibung 2013) weist, für den am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt der Leipziger Straße, Lärmimmissionen vom 60 – 65 dB(A) tags und 55 – 60 dB(A) nachts aus. Hinzu kommen Lärmimmissionen, die von der Heilbronner Straße und

der Ernst-Thälmann-Straße sowie von den angrenzenden Schienenverkehrswegen ausgehen. Um die schalltechnischen Auswirkungen auf die geplante Bebauung umfangreich behandeln zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Acouplan vom 16.09.2019 werden im Kapitel 6.2.2 – Immissionsschutz dargelegt und können im Anhang 4 eingesehen werden.

#### Luftschadstoffe

Durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden stark befahrenen Straßen ist die Belastung mit Luftschadstoffen als hoch einzuschätzen. Durch die umliegende Wohnbebauung besteht eine mittlere Belastung durch Hausbrand. Die im Entwurf des Luftreinhalteplans Frankfurt (Oder) (Stand 10.12.12) vorliegenden Ergebnisse wurden berücksichtigt. Auswirkungen gegenüber den Luftverunreinigungen werden im Umweltbericht betrachtet. Die Auswertung der Luftgütedaten des Landesamtes für Umwelt (LfU 2018: Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg) hat ergeben, dass im Bereich der Leipziger Straße die Grenzwerte der Neununddreißigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) eingehalten werden.

#### Versorgungsleitungen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein unterirdischer Mischwasserkanal, der auch im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird und nicht überbaut werden darf.

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

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

##### Raumordnung

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Frankfurt (Oder) ergeben sich Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBl. I S 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Gemäß Ziel 2.7 LEP B-B ist Frankfurt (Oder) ein Oberzentrum. Weiterhin ist gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich. Gemäß Grundsatz 4.1 LEP B-B soll die Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen.

Die Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3 LEPro 2007 fordern die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte sowie den Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung. Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum festgelegt. Laut LEB B-B sollen in Oberzentren hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotential entsprechend gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale im vorhandenen Siedlungsraum sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Es ist das Gebot der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung, d. h. der räumlichen Nähe von Arbeitsstätten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sonstigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten zu den Wohnstätten zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und der Landesplanung.

Auch nach Inkrafttreten des Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) am 1. Juli 2019 ergibt sich keine andere Bewertung der Planungsabsichten, da der LEP HR – bezogen auf den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf – vergleichbare Ziele und Grundsätze enthält.

##### Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Oderland-Spree. Als einziges regionalplanerisches Dokument existiert der von der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg mit Bescheid vom 16.01.2004 genehmigte Sachliche Teilplan Windenergienutzung. Für das Plangebiet gibt es keine Festlegungen.

### Landschaftsrahmenplan

Für das Plangebiet liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 vor. Hierin sind bezogen auf das Plangebiet folgende Leitziele festgelegt:

- Sicherung von Grünbereichen als innerstädtische Erholungsräume
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Verhinderung von Zersiedlungstendenzen, weiteren Versiegelungen und steigenden Immissionen
- Verhinderung der Zerstörung gewachsener Stadtbereiche
- Anpassung von Bebauung an Natur und Landschaft
- Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen im besiedelten Bereich

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

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand: 25.10.2017) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bauabw. Planes eine gemischte Baufläche dar. Da die Darstellungstiefe für den FNP bei 1 ha liegt, ist eine gesonderte Änderung des FNP nicht erforderlich. In einem späteren Änderungsverfahren wird die Darstellung im FNP angepasst.

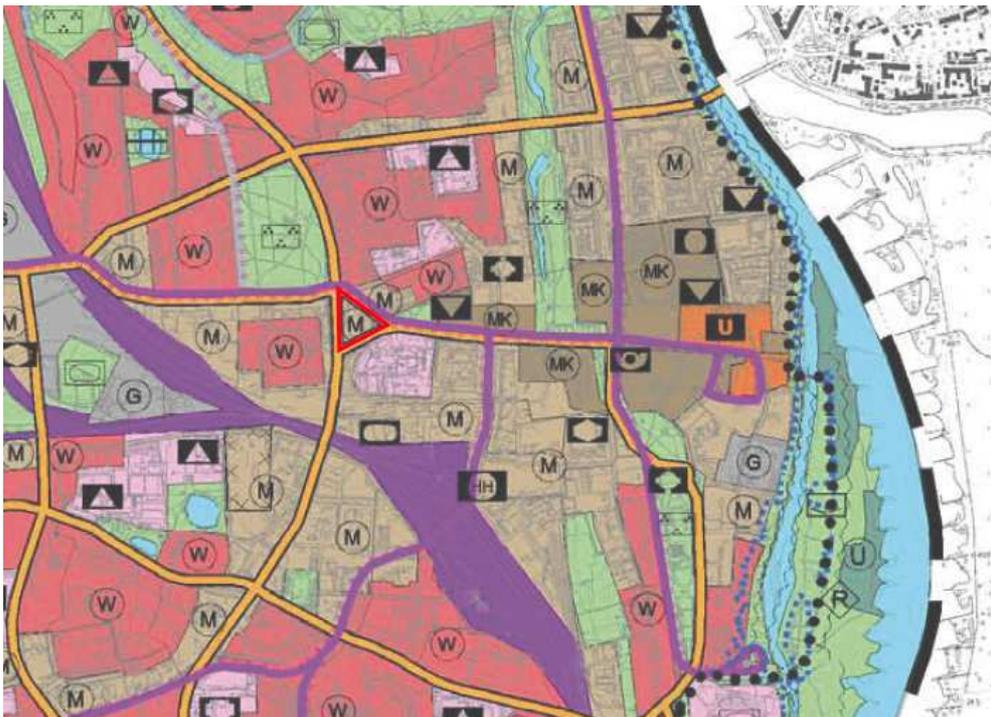


Abb. 2:  
Ausschnitt FNP

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

#### Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK):

Das INSEK von 2007 verortet das Plangebiet im „Vorranggebiet Wohnen Innenstadt“. Ziel dieses Vorranggebietes ist u. a. die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Innenstädten.

### Landschaftsplan:

Für die Stadt Frankfurt/Oder liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 vor, der in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Dieser sieht bezogen auf das Plangebiet folgende Ziele vor:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhaltung gesunder luftklimatischer Verhältnisse

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche (Versiegelung: 60-100 %; Biotopnummer: 12126) dargestellt. (Stand: 11/1996)

### Lärmaktionsplan

Für die Stadt Frankfurt (Oder) liegt ein Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2009 vor, der im Jahr 2013 und 2019 fortgeschrieben wurde. Im Rahmen dieser Planung wird für das Plangebiet eine schallabsorbierende Begrünung im Bereich der Leipziger Straße gefordert und eine schallabsorbierende Gestaltung der Stützwände vorgeschlagen.

### Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Frankfurt (Oder) liegt ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 vor. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Verkehrsentwicklungskonzept für eine klimaschonende urbane Mobilität erstellt.

Ziele sind:

- Aktives Flächen- und Funktionsmanagement
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Nutzung erneuerbarer Energien wie z. B. Solarenergie

Weitere Planungsvorgaben liegen für das Plangebiet nicht vor.

#### **4 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" als Angebotsplanung sollen, unter Berücksichtigung der außerordentlichen städtebaulichen Situation, hinsichtlich Lage, Topographie und Zuschnitts des Plangebietes, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Bebauung geschaffen und die Entwicklungschancen des Standortes gewahrt werden.

Ziel ist es, Baurecht für einen Gebäudekomplex mit Pflege- und anderen Gesundheitseinrichtungen zu schaffen. Dies soll über die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" erfolgen, wodurch die Unterbringung eines Pflegeheims mit nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen sowie Wohngebäuden für betreutes Wohnen ermöglicht werden soll. In dem Sonstigen Sondergebiet sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen sowie Wohngebäude zulässig. Um das Angebot für eine Pflegeheimnutzung an diesem Standort sinnvoll zu ergänzen und um verschiedene Nutzungskonzeptionen zu ermöglichen sollen ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Diese spezielle Ausrichtung auf einen Pflegestandort mit umfassendem Leistungsspektrum ist so nur durch die Festlegung eines Sonstiges Sondergebietes zu realisieren.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert die Aufstellung des Bebauungsplans in einem gemischt genutzten Bereich der Stadt Frankfurt (Oder). Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen, soziale und technische Infrastruktur können mit genutzt, bzw. besser ausgenutzt werden. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die brach liegenden Grundstücke einer nachhaltigen Nutzung als Pflegestandort zuzuführen. Damit wird entsprechend der Nachfrage nach seniorengerechtem und pflegebetreutem Wohnen ein Beitrag geleistet. Weiterhin soll ein angemessenes Ortsbild für den Abschluss der Zentrumshauptachse Oderufer - Logenstraße - Heilbronner Straße geschaffen werden. Das geplante Vorhaben integriert sich in die übergeordneten Ziele der Stadtentwicklung.

## 5 Städtebauliches Konzept

### 5.1 Bebauung und Nutzung

*Bebauung*

Um auf die Gegebenheiten des Plangebietes flexibel reagieren zu können, soll eine campusartige offene Bebauung mit unterschiedlichen Bautypologien ermöglicht werden. Um die Bebauung der Umgebung anzupassen, werden Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt. Im Norden sollen als Übergang zur umgebenden Bebauung Gebäudehöhen von mindestens drei bis höchstens fünf Geschossen festgesetzt werden. Als städtebaulicher Hochpunkt im Süden an der Kreuzung Heilbronner Straße / Leipziger Straße sollen Gebäudehöhen von mindestens sieben bis höchstens neun Geschossen ermöglicht werden. Dieser Hochpunkt soll den Eintritt in die Innenstadt an der Heilbronner Straße markieren und sich in die bestehenden Hochpunkte entlang der Leipziger Straße einreihen. Die Höhe des Bauwerkes orientiert sich an den Dominaten im weiteren Umkreis des Plangebietes.

Im Sinne der Berücksichtigung privatwirtschaftlicher Belange ermöglicht das Baurecht entweder eine Großform oder die Aufteilung in verschiedene Gebäude. Ein durchgehendes Bauelement entlang der Leipziger Straße wird zwecks Lärmschutz empfohlen.

Der um das Plangebiet herumführende und bereits bestehende Gehweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt

Entlang der bestehenden Böschungskante zur Leipziger Straße werden zum Schutz des Hanges private Grünflächen festgesetzt. Auf der östlichen Dreiecksspitze wird eine Fläche mit Bindung für Bepflanzungen festgesetzt.

*Nutzung*

Die Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" festgesetzt, wodurch die Unterbringung eines Pflegeheims mit nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen sowie Wohngebäuden für betreutes Wohnen ermöglicht werden soll. Diese spezielle Ausrichtung auf einen Pflegestandort mit umfassendem Leistungsspektrum ist so nur durch die Festlegung eines Sonstigen Sondergebietes zu realisieren. Der Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand: 26.11.2013) stellt für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans eine gemischte Baufläche dar. Im Zuge einer späteren Änderung wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Plangebietes angepasst.

### 5.2 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Haupterschließung erfolgt barrierefrei über die Ernst-Thälmann-Straße. Alle Zufahrten verlaufen von der Ernst-Thälmann-Straße aus über den Gehweg.

Eine Anbindung an die Heilbronner und Leipziger Straße ist aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen nicht zu realisieren. Bei der Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße müssen verschiedene Belange, wie die unterschiedliche Topografie des Plangebietes und des Straßenverlaufes, die damit einhergehenden stark eingeschränkten Sichtverhältnisse, die Verkehrsstrasse der Straßenbahn sowie die Verkehrsströme der Kreuzungspunkte der Ernst-Thälmann-Straße mit der Straße Am Kleistpark, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Heilbronner Straße Berücksichtigung finden. Das Plangebiet ist momentan über zwei Zufahrten an die Ernst-Thälmann-Straße angebunden. Durch die Topografie des Plangebietes

kann es auch zukünftig notwendig sein zwei Zufahrten zum Plangebiet von der Ernst-Thälmann-Straße planungsrechtlich zu ermöglichen. Um die öffentlichen Parkflächen jedoch nicht weiter zu reduzieren, sollen maximal zwei Zufahrten im Einfahrtsbereich eingerichtet werden. An einer möglichen Zufahrt im Kreuzungsbereich der Ernst-Thälmann-Straße / Heilbronner Straße (im südöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes) ist dabei nur eine Ausfahrt nach rechts möglich. Die Lage der nördlichen Zufahrt muss anhand eines verkehrstechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der genannten Problemfelder, erarbeitet werden.

Vom Süden ist das Plangebiet über eine Treppenanlage mit Podest und einer Rampe parallel zur Heilbronner Straße für Fußgänger und Radfahrer zugänglich.

### **5.3 Technische Infrastruktur**

Die durch das Plangebiet verlaufenden technischen Infrastrukturen werden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt bzw. gesichert.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Abspanneinrichtungen (Masten) für die Fahrleitung der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) (SVF). Einer dieser Masten liegt außerhalb der Straßenverkehrsfläche im südöstlichen Baugrundstücksbereich. Dieser Mast ist nach Angaben der SVF als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Weiterhin verläuft ein Mischwasserkanal der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA) im Plangebiet. Der Kanal ist in der Planzeichnung kartiert und bezeichnet (siehe hierzu auch Kap. 6.2.3).

Bei der Planung der Versickerungsschächte ist die Einhaltung des DWA-M 153 zu beachten. Bei der Planung der Lage der Schächte ist zu beachten, dass die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkanten und der Unterkante der Spundwand liegen müssen.

Auf der Südseite der Heilbronner Straße ist eine betriebsbereite Fernwärmeleitung vorhanden und somit der Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz möglich. Die Fernwärmeversorgungssatzung der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand 14.06.2012) ist anzuwenden.

Im betroffenen Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen. Eine weitere Erschließung des Plangebietes ist möglich. Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand sind im Bereich des Plangebietes nicht geplant. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich. Im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen. Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsauskunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH aus. Zum Schutz der Gasleitungen müssen folgende Regeln eingehalten werden:

- In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit dem Meisterbereich Netzbetrieb Gas durchzuführen.
- Bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen der Nieder- und Mitteldruckleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Abstand von 0,4 m einzuhalten. Für Hochdruckleitungen ist bei Parallelverlegung ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Bei Kreuzungen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten. Eine Kreuzung der Gasleitungen durch grabenlose Verlegung (z. B. Erdrakete) ist nur gestattet, wenn die Leitungen freigelegt sind.

- Bei Fundamenten o. ä. ist ein seitlicher Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten. Im Bereich der Hochdruckleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 5,0 m keine Gebäude, Fundamente o. ä. errichtet werden.
- Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung der Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen werden keine Einwände erhoben.
- Die Einbettung der vorhandenen Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten.
- Bei höhenmäßigen Veränderungen / Angleichungen ist für die vorhandenen Gasleitungen eine Mindestdeckung von 0,80 m sowie eine maximale Überdeckung von 1,50 m zu gewährleisten.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50 m einzuhalten. Für Heckenpflanzungen ist einen Mindestabstand von 1,0 m zu den Leitungstrassen einzuhalten.
- Die Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, ist während der Durchführung der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung zu gewährleisten.
- Sind die vorgenannten Forderungen nicht einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.

Das im Plangebiet vorhandene Gebäude (Ernst-Thälmann-Straße 56c) besitzt bereits einen separaten Strom-Hausanschluss. Dieser Anschluss hat eine Kapazität von ca. 30 kW. Sollte dieser Anschlusswert nicht ausreichen, oder das o. g. Gebäude für den Neubau abgerissen werden, muss ein neuer Hausanschluss errichtet werden. In diesem Fall wird dieser Hausanschluss von der noch neu zu errichtenden Station Heilbronner Str. 1 gespeist werden müssen, da das vorhandene Stammkabel keine größeren Anschlusskapazitäten zulässt. Beachtet werden muss, dass die Leitungsanlagen eine Lagetiefe von ca. 0,8 m bis 1,0 m haben. Sie sind nicht massiv zu überbauen und die Trassen nicht zu bepflanzen. Erdaufschüttungen und Erdabtragungen im Bereich der Kabeltrassen sind nicht zulässig. Die Leitungsrechte und der Schutz der Bestandsanlagen sind zu gewährleisten. Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung des aktuellen Leitungsbestandes erforderlich. Eine detaillierte Beurteilung erfolgt mit dem Vorliegen konkreter Bauvorhaben.

Im südöstlichen Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom, können erst mit der Ausführungsplanung konkrete Angaben gemacht werden. Folgende Regeln sind zu beachten:

- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe

2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

In der Umgebung des Plangebietes bestehen außerdem Anlagen von Richtfunkbetreibern. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.

Die Leipziger Straße westlich des Plangebietes ist zudem Bestandteil des Militärstraßengrundnetzes Nr. 721. Sollten während der Bauphase Einschränkungen bei der Nutzung der Leipziger Straße entstehen, so sind diese unter Angabe von Beginn und Ende der Baumaßnahme dem Logistikzentrum der Bundeswehr, Abteilung Verkehr und Transport, Dezernat Verkehrsführung mitzuteilen.

#### **5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung**

Das Plangebiet wird im Landschaftsplan als Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche dargestellt. (Stand: 11/1996)

Die Freiflächenplanung nimmt Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf. Entsprechend gibt es eine Festsetzung zur Kompensation für die Beseitigung von Bäumen, eine Festsetzung zur Durchlässigkeit von befestigten Flächen und Festsetzungen zum Schutz von wertvollen Einzelbäumen.

#### **5.5 Sonstiges**

Über einen Städtebaulichen Vertrag regelt die Stadt Frankfurt (Oder) mit dem Eigentümer die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und die Übernahme der entstehenden Kosten. Nach erfolgreichem Abschluss des Planverfahrens wird in einem gesonderten Erschließungsvertrag die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen und die Übernahme der Kosten geregelt.

## 6 Planinhalt

### 6.1 Nutzung der Baugrundstücke

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

*Begründung zur  
Festsetzung als  
Sonstiges Sonder-  
gebiet*

Die Nutzungsart wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" dient der Unterbringung eines Pflegeheims mit nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen sowie Wohngebäuden für betreutes Wohnen. In dem Sonstigen Sondergebiet sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen sowie Wohngebäude zulässig. Um das Angebot für eine Pflegeheimnutzung an diesem Standort sinnvoll zu ergänzen und um verschiedene Nutzungskonzeptionen zu ermöglichen, sollen ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen werden. Diese spezielle Ausrichtung auf einen Pflegestandort mit umfassendem Leistungsspektrum ist so nur durch die Festlegung eines Sonstigen Sondergebietes zu realisieren. So kann das Planungsziel, diese bedeutende Schnittstelle zwischen der Innenstadt und benachbarten Stadtteilen mit ihren vorhandenen Nutzungseinschränkungen zu einem innerstädtischen Wohnquartier für hilfebedürftige Menschen, mit Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nutzungsergänzendem Einzelhandel und Dienstleistungen, entwickelt werden. Mit der Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet können die vorhandenen Qualitäten des Standortes aufgenommen werden und die Wirkungen der beschriebenen Nutzungseinschränkungen und Mängel auf das Plangebiet zielgerichtet minimiert werden.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 1.1*

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die gesundheitlichen Zwecken dienen, Anlagen für die Verwaltung sowie Wohngebäude, die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass im Plangebiet die Unterbringung eines Pflegeheims mit allen dazugehörigen und nutzungsergänzenden Einrichtungen und Anlagen, wie Arztpraxen, therapeutischen und psychiatrischen Einrichtungen sowie Wohngebäuden für hilfebedürftige Menschen und Personal ermöglicht wird.

Die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch richten sich nach den einschlägigen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete (WA) i. S. d. § 4 BauNVO. Somit wird im Sonstigen Sondergebiet die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" berücksichtigt.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Versammlungsstätten, Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke kann das Angebot an nutzungsergänzenden Einrichtungen und Dienstleistungen, wie etwa durch eine Apotheke, ein Café oder eine Bibliothek noch selektiv ergänzt werden.

Der um das Plangebiet herumführende und bereits bestehende Gehweg wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem vorhandenen Bestand und sichert die öffentliche Nutzung des Gehweges.

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Grünfläche*

Entlang der bestehenden Böschungskante zur Leipziger Straße werden zum Schutz des Hanges eine private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und eine Stützmauer festgesetzt. Auf dieser Fläche soll auch ein Teil der Ausgleichspflanzungen realisiert werden.

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Straßenverkehrs-  
fläche*

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO für das Sonstige Sondergebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt, wodurch die baugebietstypische Obergrenze von 0,8 um 25 % unterschritten wird. Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) ist mit 2,4 an der Obergrenze für den Baugebietstyp angesetzt (gem. § 17 BauNVO). In der Verbindung der beiden Maßzahlen kann eine hohe Grundstücksausnutzung bei einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden umgesetzt werden.

*Begründung zur  
Festsetzung der  
GRZ und GFZ*

Eine weitere Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen ist nach Maßgabe des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht möglich. Hierdurch wird eine die GRZ überschreitende Versiegelung des Gebietes vermieden und ein Grünanteil von mindestens 40 % im Baugebiet sichergestellt. Dies ist notwendig, um die zu entwässernde Fläche möglichst gering zu halten und um Flächen für Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet vorhalten zu können.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 2.1*

Im Baugebiet sind zwei Bereiche mit unterschiedlich festgesetzter Gebäudehöhe durch eine "Knotenlinie" getrennt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes sind mindestens drei und höchstens fünf Vollgeschosse zulässig. Die neue Bebauung passt sich somit in die Umgebung ein. Eine unverhältnismäßig hohe oder niedrige und damit unangemessene und dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden widersprechende Bebauung wird damit verhindert. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind, abgesetzt von der Umgebungsbebauung, mindestens sieben und höchstens neun Vollgeschosse zulässig. Damit soll der Eingang zur Innenstadt und der Anfang der Zentrumshauptachse betont und auf das abfallende Gelände reagiert werden. Die Höhe des Bauwerkes orientiert sich an den Dominanten im weiteren Umkreis des Plangebietes (bestehenden Hochpunkte entlang der Leipziger Straße). Die angrenzende denkmalgeschützte Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße" wird durch die Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Festsetzung von Mindestgeschosshöhen garantiert die Umsetzung des Planungsziels der angemessenen Bebauung und ermöglicht dadurch, im Sinne der Berücksichtigung der privatwirtschaftlichen Belange, weniger strikte Festsetzungen bei der überbaubaren Grundstücksfläche und der Bauweise.

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Gebäudehöhe*

### **6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Im Sonstigen Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Eine Längenbeschränkung für bauliche Anlagen besteht nicht. Hierdurch sind verschiedenen Bautypologien möglich,

*Begründung zur  
Textfestsetzung 3.1*

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Baugrenze*

wodurch auf unterschiedliche Nutzungsansprüche reagiert werden kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgelegt. Die Baugrenze verläuft im Nord- und Südosten entlang der Grundstücksgrenze. Im nördlichen Bereich erfordert der durch das Plangebiet verlaufende Mischwasserkanal ein Abrücken der Baugrenze. Im Westen des Plangebietes verläuft die Baugrenze entlang der festgesetzten Grünfläche. Im Osten wird die Vegetation der Dreieckspitze durch ein Zurückweichen der Baugrenze gesichert.

Die zulässige GRZ ist innerhalb der Baugrenze umsetzbar. Somit werden verschiedene Varianten zur Ausschöpfung des zulässigen Nutzungsmaßes ermöglicht.

## **6.2 Weitere Nutzungsfestsetzungen**

### **6.2.1 Private Grünflächen**

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Grünfläche*

Durch die Festsetzung von Grünflächen sollen die Böschung und Stützmauern zur Leipziger Straße planungsrechtlich gesichert werden. Zudem können hier Ersatzpflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) erfolgen.

Die zeichnerische Festsetzung einer Böschung und einer Stützmauer im Übergang vom Plangebiet zur Leipziger Straße dient der Sicherung des Straßenkörpers.

### **6.2.2 Immissionsschutz**

*Begründung zur  
Textfestsetzung 5.1*

Aufgrund der direkten Lage an der stark befahrenen Leipziger Straße (Bundesstraße B 112) entstehen erhöhte Lärmimmissionen im Plangebiet. Hinzu kommen Lärmimmissionen, die von der Heilbronner Straße und der Ernst-Thälmann-Straße sowie von den angrenzenden Schienenverkehrswegen ausgehen. Die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch richten sich nach den einschlägigen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete (WA) i. S. d. § 4 BauNVO. Somit wird im Sonstigen Sondergebiet die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" berücksichtigt.

Um die schalltechnischen Auswirkungen auf die geplante Bebauung umfangreich behandeln zu können, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Acouplan vom 24.01.2019<sup>1</sup> zu Folge, wird für das Plangebiet eine starke Verlärmung berechnet. Verantwortlich hierfür sind die hohen Verkehrsstärken und die Nähe der Straßen zum Untersuchungsgebiet sowie insbesondere zur Nachtzeit der Güterverkehr auf den Schienenverkehrswegen. Des Weiteren wird das Untersuchungsgebiet praktisch von allen Seiten verlärm.

Im Schallgutachten wurde die Verlärmung des Gebietes innerhalb der Bau-

---

<sup>1</sup> Acouplan GmbH 2019: Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm) für den Neubau von Pflegeeinrichtungen, Bericht Nr. 2243\_5 zum Bebauungsplan BP-01-011 „Allianz-dreieck an Ernst-Thälmann-Straße“ in Frankfurt (Oder), Acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin den 16.09.2019

grenzen in Form von Rasterlärmkarten für den Beurteilungspegel und den maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Weiterhin ist die erforderliche Schalldämmung der Fassaden gemäß DIN 4109-1, -2 festgelegt worden.

Nach Vorgabe des LfU wird die pauschale Minderung des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms um 5 dB gemäß DIN 4109-2 nicht berücksichtigt. Gemäß DIN 4109-2 wird für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden der Beurteilungspegel / Nacht zu Grunde gelegt, da der Beurteilungspegel / Nacht um weniger als 10 dB unter dem Beurteilungspegel / Tag liegt.

Die geplanten Gebäude eines Pflegeheims in Kombination mit Betreutem Wohnen werden im Sinne der DIN 4109-1 als Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien eingestuft.

Gemäß DIN 4109-1 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße nach der folgenden Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $R'_{w,ges}$  = Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß

$L_a$  = Maßgeblicher Außenlärmpegel

$K_{Raumart}$  = 25 dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien  
= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches

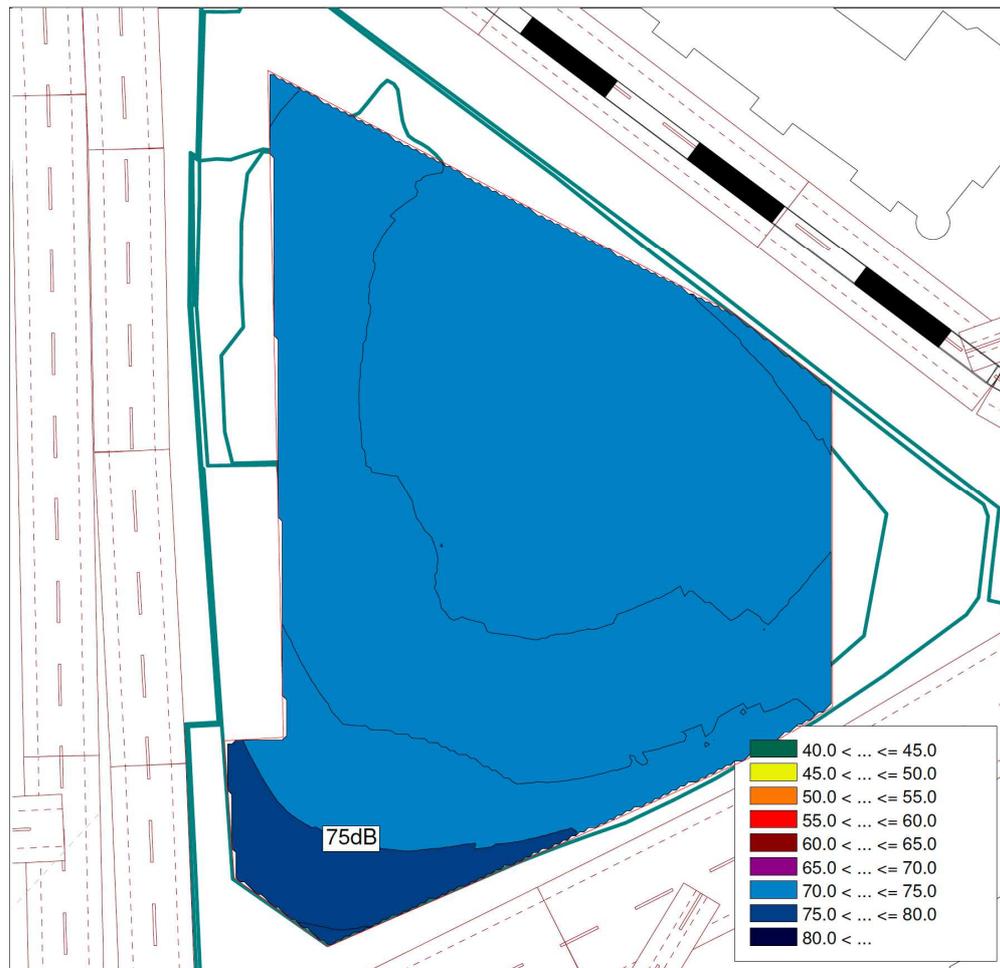
Die Berechnungen ergeben am Tage in Abhängigkeit von der Berechnungshöhe Werte von  $L_{r,Tag} = 61 - 71$  dB(A). Zur Nachtzeit ergeben sich Werte von  $L_{r,Nacht} = 57 - 64$  dB(A). Wie die Rasterlärmkarte für den maßgeblichen Außenlärmpegel (Abbildung 3) aufzeigt, ergeben sich an der südlichen Baugrenze maßgebliche Außenlärmpegel von  $L_a > 75$  dB(A). Das übrige Plangebiet weist die maßgeblichen Außenlärmpegel  $L_a \leq 70$  dB(A) auf.

Es ergeben sich für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gemäß der DIN 4109-2 erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} = 48 - 52$  dB. Die Bau-Schalldämm-Maße für Übernachtungsräume bzw. Aufenthaltsräume für ärztliches bzw. Pflegepersonal können pauschal um 5 dB gemindert werden. Bei Verwaltungsräumen und weiteren Büroräumen können die Bau-Schalldämm-Maße pauschal um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind gemäß der DIN 4109-2 die Korrekturwerte  $K_{AL}$  für das Verhältnis Fassadenfläche zu Grundfläche des Raumes zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

Abb. 3:

Rasterlärmkarte  
maßgeblicher  
Außenlärmpegel  $L_a$ ,  
Acouplan GmbH  
2019, Schalltechni-  
sche Untersuchung



Begründung zur  
Textfestsetzung 5.2

Die Werte der Gesundheitsgefährdung werden am Tage im gesamten Plangebiet eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Werte der Gesundheitsgefährdung in Teilbereichen überschritten. Die Prüfwerte des Landes Brandenburg werden am Tage in Teilbereichen des Plangebiets eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten. Der Beurteilungspegel / Nacht beträgt für alle berechneten Höhen im gesamten Bebauungsplan-Gebiet  $L_{r,Nacht} \geq 55 \text{ dB(A)}$ .

Daher empfehlen die Gutachter für mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume Maßnahmen wie z.B. städtebauliche Strukturen und Gebäudestrukturen, lärmabgewandte Fassaden, lärmgeschützte Fassaden und Innenhofbereiche zu entwickeln, bei denen ein Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.

Bei Zwei- oder Mehr-Zimmer-Bereichen sind Grundrissregelungen mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten zu schaffen, bei denen an den lärmabgewandten Seite vor 50 % der schutzbedürftigen Räume der Wohneinheiten Beurteilungspegel Nacht von  $L_{r,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten werden. Die geplante Nutzung als Pflegeeinrichtung in Kombination mit betreutem Wohnen führt mehrheitlich zu Ein-Zimmer-Lösungen, in denen mit einer Grundrissregelung mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten nicht in allen Fällen eine Lösung der Verlärmungssituation erreicht werden kann. Hier sind Gebäudegestaltungen oder bauliche Maßnahmen zu entwickeln, mit denen z.T. lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden, in denen Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,Nacht} \leq 55 \text{ dB(A)}$  vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume eingehalten werden können. Für

Fassadenbereiche in denen dies nicht möglich ist, sind verglaste Balkone bzw. verglaste Wintergärten, Festverglasungen (mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, so dass die Fassadenelemente nicht zum Lüften geöffnet werden müssen) oder bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, mit denen Innenraumpegel von  $L_{Aeq} = 30$  dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten werden oder Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Lärminderungsplanung vorzusehen.

Die Festlegung einer bestimmten Gebäudestruktur zum Schallschutz (etwa Blockstruktur für geschützte Innenbereiche) soll auf Grund der schwierigen räumlichen Struktur des Plangebietes (dreieckig / unter einem Hektar Fläche / Topografieunterschiede) und der hohen architektonischen Anforderungen an einen effektiven Betrieb des / der zu errichtenden Gebäude/s entsprechend der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege", nicht erfolgen.

Für die zu entwickelnde Gebäude- und Grundrissstrukturen können dann erneut die Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Bauschalldämm- Maße der Fassaden an den konkreten Gebäuden ermittelt werden. Aufgrund der Verlärmung des B-Plan-Gebiets von allen Seiten, der Entfernung einzelner Lärmquellen (Bahnstrecken, etc.) und der geplanten Höhen der Gebäude ist

der Einsatz von Lärmschutzwänden entlang der B-Plan-Grenzen praktisch unwirksam und kann nicht empfohlen werden. Bei vorliegender Gebäude- und Grundrissstruktur und der Lage der Gebäude im B-Plan-Gebiet ist dies erneut zu prüfen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der Leipziger Straße / Heilbronner Straße / Ernst-Thälmann-Straße sind Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen) von Wohnungen, die nicht zum Blockinnenbereich ausgerichtet sind, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen, die nur entlang der Leipziger Straße / Heilbronner Straße / Ernst-Thälmann-Straße orientiert sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten. Dies schließt nicht aus, dass grundsätzlich eine Öffnung / Teilöffnung der äußeren baulichen Hülle des Außenwohnbereichs möglich ist.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 5.3*

Für die Höhe von 2 m über Grund ergeben die Berechnungen Werte am Tage von  $L_{r,Tag} = 61 - 71$  dB(A) (siehe Abbildung 1 im Anhang 4 / Schalltechnische Untersuchung). Damit wird im gesamten Untersuchungsgebiet der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) erheblich überschritten.

Für Außenwohnbereiche sollten an lärmabgewandten Fassaden Bereiche geschaffen werden, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden können. Des Weiteren ist es möglich, durch bauliche Maßnahmen Bereiche zu schaffen, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden können. Für Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) im Freien nicht eingehalten werden können, ist für Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Maßnahmen (verglaste Balkone oder Wintergärten) sicherzustellen, dass bei teilgeöffneten Fenster der Balkone oder Wintergärten ein Innenpegel von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden kann.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-1:2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beach-

*Begründung zur  
Textfestsetzung 5.4*

ten. Wenn die Gebäudestrukturen vorliegen, können erneut die Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Schalldämmungen für die Fassadenabschnitte ermittelt werden um daraus die erforderlichen Maßnahmen abzuleiten.

### 6.2.3 Entwässerung

Im Zuge der geplanten Bebauung wird die im Bestand zum Großteil unversiegelte Fläche künftig einen höheren Grad an Versiegelung aufweisen. Somit wirkt sich das Vorhaben direkt auf den Wasserhaushalt am Standort aus.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation ist nur stark gedrosselt (Qdr = 15 l/s) möglich. Die Festsetzung zum Gründach soll dazu beitragen, den anfallenden Niederschlag auf der Dachfläche der Baukörper zu einem großen Teil zu speichern und Überschusswasser verzögert in die Kanalisation abzugeben.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes wurde ein Gutachten<sup>2</sup> erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers nach einem Durchstoßen der oberflächennahen Aufschüttungen und bindigen Bodenschichten in den gewachsenen Sanden möglich ist.

Die Versickerung des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers erfolgt somit auf den Baugrundstücken im Plangebiet. Weiterhin ist festgesetzt, dass im Ausnahmefall, sofern die anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht ermöglichen, das Niederschlagswasser gedrosselt in das Entsorgungssystem des Versorgungsträgers abgeleitet werden kann. Dies ist mit dem Versorgungsträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Bei der Planung der Versickerungsschächte ist die Einhaltung des DWA-M 153 zu beachten. Bei der Planung der Lage der Schächte ist zu beachten, dass die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkanten und der Unterkante der Spundwand liegen müssen.

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

### 6.3.1 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entspricht dem vorhandenen Bestand. Dabei handelt es sich größtenteils um Gehwege, die bis auf die Baumstandorte versiegelt sind. Die vorhandene Baumreihe im öffentlichen Straßenraum entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist zu beachten und zu erhalten. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür nicht erforderlich, da die Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche liegt und sich damit in der Baulastträgerschaft der Stadt befindet.

Des Weiteren befinden sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche Abspanneinrichtungen für die Fahrleitung der Straßenbahn sowie Teile des

*Begründung zur  
Textfestsetzung 6.1*

*Begründung zur  
Festsetzung der  
Straßenverkehrs-  
fläche*

---

<sup>2</sup> Geobau GmbH 2017: Baugrundbeurteilung. Ernst-Thälmannstraße 56c „Allianzdreieck“ 15230 Frankfurt (Oder), Projekt 1.274, Geobau - Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Bauwesen mbH, Berlin, Bericht vom 14.12.2017

Mischwasserkanals der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH und Hauptkommunikationsleitungen der Deutschen Telekom AG.

### 6.3.2 Einfahrtbereich

Angrenzend an die Ernst-Thälmann-Straße wird der Ein- und Ausfahrtbereich für das Plangebiet festgelegt. Eine Anbindung an die Heilbronner und Leipziger Straße ist aus topografischen und verkehrstechnischen Gründen nicht zu realisieren. Bei der Anbindung an die Ernst-Thälmann-Straße müssen verschiedene Belange, wie die unterschiedliche Topografie des Plangebietes und des Straßenverlaufes, die damit einhergehenden stark eingeschränkten Sichtverhältnisse, die Verkehrsstrasse der Straßenbahn sowie die Verkehrsströme der Kreuzungspunkte der Ernst-Thälmann-Straße mit der Straße Am Kleistpark, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Heilbronner Straße Berücksichtigung finden. Das Plangebiet ist momentan über zwei Zufahrten an die Ernst-Thälmann-Straße angebunden. Durch die Topografie des Plangebietes kann es auch zukünftig notwendig sein zwei Zufahrten zum Plangebiet von der Ernst-Thälmann-Straße planungsrechtlich zu ermöglichen. Um die öffentlichen Parkflächen jedoch nicht weiter zu reduzieren, sollen maximal zwei Zufahrten im Einfahrtbereich eingerichtet werden. An einer möglichen Zufahrt im Kreuzungsbereich der Ernst-Thälmann-Straße / Heilbronner Straße (im südöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes) ist dabei nur eine Ausfahrt nach rechts möglich. Die Lage der nördlichen Zufahrt muss anhand eines verkehrstechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der genannten Problemfelder, erarbeitet werden.

*Begründung zur  
Festsetzung des  
Einfahrtbereiches*

### 6.3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

#### Mischwasserkanal der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft ein bestehender Mischwasserkanal der Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH (FWA). Entsprechend erhält die FWA (bzw. der Leitungsbetreiber) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Schutzstreifens der Leitung (beidseitig 3 m), um Erhaltung, Betrieb und Wartung des Kanals zu sichern. Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet sowie Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden. Baumpflanzungen im Bereich von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 in einem Abstand von ca. 2,50 m möglich. Geländeregulierungen oder Anpflanzungen mit Tiefwurzeln sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 4.1*

## 6.4 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

### 6.4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Dachbegrünung

Im Sonstigen Sondergebiet sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Beleuchtungsflächen sowie für Dachflächen von Garagen und von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 7.1*

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sollen die durch die Planung hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise aus-

gleichem werden. Die ökologischen Vorteile einer Dachbegrünung liegen in einer Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, in der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden. Bei einer möglichen neu entstehenden Dachfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> (ca. 75 % der durch die GRZ zulässigen Versiegelung) entspräche 60 % der zu begrünenden Dachfläche 1.500 m<sup>2</sup>. Die Dachbegrünung kann mit 30 % der begrünenden Fläche auf die zusätzliche Versiegelung angerechnet werden. Dies entspricht einer Kompensation von 450 m<sup>2</sup>.

#### Erhalt und Pflanzung von Bäumen

*Begründung zur  
zeichnerischen  
Festsetzung von  
Bäumen*

Außerhalb der Grünfläche sowie der Fläche mit Pflanzbindung wird der Baum Nr. 13 (Eiche) zum Erhalt festgesetzt. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 2 m und kann auf Grund seines Alters und seines Wuchses fast als Naturdenkmal bezeichnet werden. Des Weiteren besitzt er zusammen mit den Bäumen auf der östlichen Spitze (Baum 18, 20 und 21) Bedeutung für das Ortsbild an der Kreuzung Ernst-Thälmannstraße / Heilbronner Straße. Die Bäume Nr. 18 (Roskastanie), 20 (Spitzahorn) und 21 (Linde) die ebenfalls einen Stammumfang von knapp, bzw. mehr als 2 m haben, stehen innerhalb einer Fläche, die mit einer Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Bäumen gekennzeichnet ist. Die Festsetzung der Pflanzbindung dient nicht zum Schutz individueller Pflanzen, mit der Festsetzung der Pflanzbindung wird nur geregelt, dass auf der Fläche eine Pflanzfläche erhalten werden soll. Während die Bäume 20 und 18 Trockenschäden und Totholz aufweisen, weist der Baum Nr. 21 keine sichtbaren Schäden auf. Aus diesem Grund wird der Baum Nr. 21 zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der Baum 21 auch bei der ggf. erforderlichen Herstellung von Zufahrten erhalten wird. Baum 18 und 20 sollen aufgrund des Zustands und der noch nicht festgelegten Lage der Einfahrt / Feuerwehrezufahrt nicht individuell festgesetzt werden. Nach Möglichkeit sollen sie erhalten werden und bei Abgang im Bereich der festgesetzten Fläche für Bindungen für Bepflanzungen ersetzt werden (siehe Textfestsetzung 8.1). Durch die individuelle Festsetzung von Baum Nr. 21 soll dieser jedoch auf jeden Fall erhalten werden. Mit der Festsetzung zum Erhalt soll der Eingriff in das Stadtbild an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße/Heilbronner Straße gemindert werden.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 7.2*

Die Beseitigung von Bäumen ist nach der Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) zu kompensieren. Insgesamt können bis zu 51 Bäume gefällt werden, die unter die Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) fallen. Gemäß Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) sind, wenn alle Bäume gefällt werden, 122 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm erforderlich. Im räumlichen Geltungsbereich sind 30 einheimische Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Zusätzliche Bäume, die im Plangebiet erhalten werden können, werden unter den Vorgaben der BaumSchVOFF auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet. Weitere Ersatzpflanzungen werden außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwirklicht, die Bedingungen hierfür werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Frankfurt (Oder) festgeschrieben.

### Erhalt und Pflanzung von Hecken

Im räumlichen Geltungsbereich sind auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 1,20 m Hecken aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Werden weitere, nicht festgesetzte Bäume erhalten, kann dies entsprechend den Vorgaben der BaumSchVOFF auf die Heckenpflanzung angerechnet werden

*Begründung zur  
Textfestsetzung 7.3*

#### **6.4.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Vegetationsbestand mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Wege zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 8.1*

Die Festsetzung der Pflanzbindung dient nicht zum Schutz individueller Pflanzen, mit der Festsetzung der Pflanzbindung wird nur geregelt, dass auf der Fläche eine Pflanzfläche erhalten werden soll. Aus diesem Grund wird der Baum Nr. 21 zusätzlich zum Erhalt festgesetzt (siehe Kap. 6.4.1). Hierdurch wird gesichert, dass der Baum 21 auch bei der ggf. erforderlichen Herstellung von Zufahrten erhalten wird. Baum 18 und 20 sollen aufgrund des Zustands und der noch nicht festgelegten Lage der Einfahrt / Feuerwehrezufahrt nicht individuell festgesetzt werden. Nach Möglichkeit sollen sie erhalten werden und bei Abgang im Bereich der festgesetzten Fläche für Bindungen für Bepflanzungen ersetzt werden. Durch die individuelle Festsetzung von Baum Nr. 21 soll dieser jedoch auf jeden Fall erhalten werden.

Mit der Festsetzung der Pflanzbindung soll der Charakter der Fläche im Kreuzungsbereich Heilbronner Straße / Ernst-Thälmann-Straße erhalten werden.

Die Beseitigung von Bäumen ist nach der BaumSchVOFF zu kompensieren, das heißt, es ist nach derzeitigem Rechtsstand eine Genehmigung zur Fällung einzuholen und im Falle der Genehmigung eine entsprechende Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung zu leisten. Laut BaumSchVOFF ist für abgestorbene und stark geschädigte Bäume kein Ersatz zu leisten.

### **6.5 Festsetzungen der Eingriffsregelung**

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

Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten sowie von Stellplätzen für Kfz und Fahrräder ist im Sonstigen Sondergebiet nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, um die zusätzliche Versiegelung der Fläche so gering wie möglich zu halten. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstigen, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, sind unzulässig.

*Begründung zur  
Textfestsetzung 9.1*

## 6.6 Flächenübersicht

Tab. 1  
Flächenübersicht

<b>Fläche</b>	<b>Größe in m<sup>2</sup></b>
Geltungsbereich	8.200
Sondergebiet	5.900
Straßenverkehrsfläche	1.550
Grünfläche	750
Baugrenze	5.080

## **7 Umweltbericht**

### **7.1 Einleitung**

#### **7.1.1 Anlass und Zielsetzung des Bauleitplans**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" als Angebotsplanung sollen, unter Berücksichtigung der außerordentlichen städtebaulichen Situation, hinsichtlich Lage, Topographie und Zuschnitts des Plangebietes, die Entwicklungschancen des Standortes gewahrt werden.

Diese bedeutende Schnittstelle zwischen der Innenstadt und den benachbarten Stadtteilen soll durch die Planung wiederbelebt werden. Es soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines zentrumsnahen Pflegeareals mit Tages- und Dauerpflege sowie Arztpraxen und nutzergänzendem Einzelhandel und Dienstleistungen auf dem heute ungenutzten Grundstück geschaffen werden. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Altenpflegeheims mit angeschlossenem betreutem Wohnen. Das Erfordernis des Vorhabens leitet sich aus dem steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen für Senioren in Frankfurt (Oder) ab (INSEK 2014-2025 Frankfurt (Oder)). Der Bebauungsplan sichert hierfür die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes im Kontext der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigt (§ 1 BauGB).

Mit der Aufstellung und Durchführung des Bebauungsplans wird der durch die Stadt Frankfurt (Oder) beschlossenen und beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung am Standort entsprochen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand: 26.11.2013) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Da die Größe des Plangebietes kleiner als 1 ha ist, ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes möglich.

Eine ausführliche Beschreibung von Anlass und Zielsetzung findet sich in Kapitel 1.

### **Baubedingte Wirkungen**

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
baubedingte Beseitigung oder Beeinträchtigung von Gehölzen und extensiven Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

### **Anlagebedingte Wirkungen**

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
Anlagebedingte Beseitigung von Gehölzen und Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen

### **Betriebsbedingte Wirkungen**

Störungswirkungen	durch die Nutzung des Gebietes
-------------------	--------------------------------

#### **7.1.2 Naturräumliche relevante Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Lebuser Platte. Die potentiell natürliche Vegetation ist ein subkontinentaler Eichen-Hainbuchenwald.

Der Standort "Allianzdreieck" liegt am westlichen Rand des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder). Durch die Lage am westlichen Ende der Zentrums-hauptachse Oderufer - Logenstraße - Heilbronner Straße nimmt der Standort eine besonders hervorzuhebende städtebauliche Bedeutung für die Entwicklung der Innenstadt von Frankfurt (Oder) ein.

Baulich wird das Plangebiet eingefasst durch vier- bis fünfgeschossige Gründerzeitbebauung im Nordosten an der Ernst- Thälmann-Straße, einer drei- bis viergeschossigen lockeren Bebauung des Klinikums im Südosten an der Heilbronner Straße und einer fünfgeschossigen Wohnbebauung im Westen hinter der Leipziger Straße. Im Osten entlang der Heilbronner Straße befindet sich ein Solitär mit dem Messe- und Veranstaltungszentrum (Messe- und Veranstaltungs GmbH).

Das Plangebiet fällt topografisch nach Südosten ab. Das Gelände wird dabei durch eine Böschung in zwei Ebenen geteilt. Es besteht im Plangebiet ein maximaler Höhenunterschied von 8,6 m. Zum Trog der Leipziger Straße hin bestehen Stützmauern, die Richtung Süden in eine Böschung übergehen. Bei einer Fläche von ca. 0,7 ha und der Lage zwischen drei stark befahrenen Straßen unterschiedlicher Höhenniveaus entsteht eine städtebauliche Insellage mit dreieckigem Zuschnitt.

Gegenwärtig liegt das Plangebiet brach. Es befinden sich zwei ungenutzte Gebäude auf dem Areal. Das nördliche Gebäude ist eingeschossig plus Dach und hat eine Grundfläche von ca. 550 m<sup>2</sup>. Das sich im östlichen Teil befindende Gebäude verfügt über zwei Geschosse plus Dach und ca. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche. Die Gebäude sind baulich nicht mehr nutzbar, das Gelände von Vegetation überwuchert. Eine bauliche Neuordnung des Gebietes an dieser exponierten Lage ist für die Innenstadt von besonderer Bedeutung.

## 7.2 Überblick über die zugrunde gelegten Fachgesetze und Fachpläne

### 7.2.1 Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen

#### Baugesetzbuch

Die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen.

#### Bundesnaturschutzgesetz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG zu beachten. Diese können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

#### *Tötungsverbot bzw. Zerstörungsverbot*

Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

#### *Störungsverbot*

Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

#### *Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten*

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (Bauleitpläne), die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Ein-

griffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor. (§ 44 Abs. 5 BNatSchG)

#### Bundesimmissionsschutzgesetz

Bezüglich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, zu beachten.

#### Wasserhaushaltsgesetz

Hinsichtlich des Umgangs mit dem Schutzgut Wasser ist das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, zu beachten.

#### Baumschutzsatzung

Bei der Fällung von Bäumen im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF).

Aufgrund dieser Verordnung (Verordnung zum Schutz der Bäume als geschützte Landschaftsbestandteile (BaumSchVOFF)) vom 12.11.2009 werden Bäume innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, innerhalb der übrigen Siedlungsbereiche und innerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen der Stadt als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm;
2. bei mehrstämmigen Bäumen, wenn mindestens ein Stamm einen Stammumfang von 60 cm aufweist;
3. mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen gemäß den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) , oder als Ersatzpflanzung gemäß der BaumSchVOFF oder gemäß § 5 Abs. 4 oder 5 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Diese Satzung gilt nicht für:

- Bäume auf dauerhaft bewohnten Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu 2 Wohneinheiten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rotbuchen, die in 130 cm Höhe einen Stammumfang von mehr als 190 cm aufweisen
- Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs
- Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage
- Bewirtschaftete Bäume in Baumschulen, Gärtnereien, Obstplantagen
- Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes
- Bewirtschaftete Schutzpflanzungen, für die ein mit der unteren Natur-schutzbehörde abgestimmtes Pflegekonzept vorliegt
- Naturdenkmale
- Temporäre Pflanzungen im Rahmen des Stadtumbaus auf entstehenden Entsiegelungsflächen, welche nicht im Rahmen von Ersatz- und Ausgleichsleistungen erfolgten.

Die Ersatzpflanzung für die Beseitigung von Bäumen bemisst sich nach dem Stammumfang des beseitigten Baumes. Es werden folgende Ersatzpflanzungen erforderlich:

<b>Stammumfang</b>	<b>Anzahl der Ersatzpflanzungen</b>
60 – 79 cm	1 Baum
80 – 99 cm	2 Bäume
100 – 139 cm	3 Bäume
ab 140 cm	4 Bäume

Als Mindestqualität sind Hochstämme bzw. Stammbüsche 3 x verpflanzt mit Wurzelballen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (bei Stammbüschen eine Mindesthöhe von 250 - 300 cm) zu pflanzen.

Für abgestorbene Bäume ist keine Ersatzpflanzung erforderlich.

## **7.2.2 Umweltschutzziele der Fachpläne**

### **7.2.2.1 Landschaftsprogramm / Landesentwicklungsplan**

Hinsichtlich der Ziele und Grundsätze der Raumordnung ist in Berlin und Brandenburg der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) jeweils als Rechtsverordnung der Landesregierung in Kraft getreten (Berlin: GVBl.S. 182; Brandenburg: GVBl.II/15 Nr. 24).

Im Landesentwicklungsplan (LEP B-B) ist Frankfurt (Oder) als Oberzentrum festgelegt. Laut LEB B-B sollen in Oberzentren hochwertige Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu sollen die in den Oberzentren vorhandenen vielfältigen Angebote an Gütern und Leistungen des spezialisierten höheren Bedarfs dem Nachfragepotential entsprechend gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotentiale im vorhandenen Siedlungsraum sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Es ist das Gebot der räumlichen Funktionsbündelung und der Nutzungsmischung, d. h. der räumlichen Nähe von Arbeitsstätten, Einrichtungen der Daseinsvorsorge, sonstigen Versorgungseinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten zu den Wohnstätten zu berücksichtigen.

### **7.2.2.2 Landschaftsrahmenplan / Regionalplan**

Für das Plangebiet liegt ein Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 2000 vor. Hierin sind bezogen auf das Plangebiet folgende Leitziele festgelegt:

- Sicherung von Grünbereichen als innerstädtische Erholungsräume
- Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Verhinderung von Zersiedlungstendenzen, weiteren Versiegelungen und steigenden Immissionen
- Verhinderung der Zerstörung gewachsener Stadtbereiche
- Anpassung von Bebauung an Natur und Landschaft
- Erhaltung und Neuanlage von Grünflächen im besiedelten Bereich

### **7.2.2.3 Landschaftsplan / Flächennutzungsplan**

Für die Stadt Frankfurt/Oder liegt ein Landschaftsplan aus dem Jahre 1996 vor, der in den Flächennutzungsplan übernommen wurde. Dieser sieht be-

zogen auf das Plangebiet folgende Ziele vor:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Erhaltung gesunder luftklimatischer Verhältnisse

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) (Stand: 26.11.2013) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Da die Fläche weniger als 1ha umfasst, liegt sie unterhalb der Darstellungsgrenze des FNP. Eine Anpassung des FNP erfolgt in einem späteren Verfahren.

#### **7.2.2.4 Sonstige Planungen**

##### Lärmaktionsplan

Für die Stadt Frankfurt (Oder) liegt ein Lärmaktionsplan aus dem Jahr 2009 vor, der im Jahr 2013 fortgeschrieben wurde. Im Rahmen dieser Planung wird für das Plangebiet eine schallabsorbierende Begrünung im Bereich der Leipziger Straße gefordert. Des Weiteren wird eine schallabsorbierende Gestaltung der Stützwände gefordert.

##### INSEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2007 verortet das Plangebiet im „Vorranggebiet Wohnen Innenstadt“. Ziel des Vorranggebietes ist u. a. die Förderung von selbstgenutztem Wohneigentum in Innenstädten. Die Festlegung des Bebauungsplanes trägt dem demographischen Wandel Rechnung und ermöglicht Menschen im Alter in der Nähe ihres „ehemaligen“ Wohnortes und ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, auch wenn Sie sich nicht mehr selbst versorgen können.

##### Klimaschutzkonzept

Für die Stadt Frankfurt (Oder) liegt ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2012 vor. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Verkehrsentwicklungskonzept für eine klimaschonende urbane Mobilität erstellt.

Ziele sind:

- Aktives Flächen- und Funktionsmanagement
- Nachhaltige Stadtentwicklung
- Nutzung erneuerbarer Energien wie z. B. Solarenergie

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, im Plangebiet ein Pflegezentrum zu errichten, trägt dem Ziel der nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung, da für pflegebedürftige Menschen in der Nähe ihres Wohnortes ein Pflegeplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

##### Luftreinhalteplan

Im Rahmen der Erstellung des Luftreinhalteplanes für Frankfurt (Oder) wurden die Hauptverkehrsachsen im Hinblick auf die von ihnen ausgehende Belastung mit Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) und Stickoxiden (NO<sub>x</sub>) untersucht. Bezogen auf das Plangebiet ist insbesondere der Abschnitt der Leipziger Straße zwischen Heilbronner Straße und Fürstenwalder Straße betroffen. Hier wurde eine Feinstaubbelastung von 33 µg/m<sup>3</sup> und eine Stickoxidbelastung von 86 µg/m<sup>2</sup> ermittelt.

Des Weiteren wurden die Luftgütedaten des Landesamtes für Umwelt für die Messstation Frankfurt (Oder), Leipziger Straße ausgewertet (LfU 2018: Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg). Hier wird für die Belastung mit Feinstaub ein Jahresmittelwert von 26 µg/m<sup>3</sup> angegeben. Der

Grenzwert von  $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$  wird an 16 Tagen im Jahr überschritten. Hiermit werden die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten. Die Belastung durch Stickstoffdioxid liegt bei  $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$  und damit auch unter dem Grenzwert von  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### **7.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **7.3.1 Schutzgut Fläche**

Das Grundstück war ehemals Standort eines Kinderkrankenhauses. 1922 wurde es von der Allianz-Versicherung erworben und 1925 umgebaut und erweitert. In der Folgezeit waren auf dem Grundstück neben der Allianz-Versicherung der ADAC und Gewerbebetriebe untergebracht.

Später nutzte die Deutsche Bahn dieses Grundstücksareal bis in die 1990er Jahre. Mit der Realisierung der Stadtkerntangente (Leipziger Straße) wurde ein ca. 30 m breiter Streifen an der Westseite bis auf eine Tiefe von 7 m abgetragen.

Zurzeit liegt das Grundstück brach. Es befinden sich zwei ungenutzte und verfallene Gebäude, die baulich nicht mehr nutzbar sind, auf der Fläche. Des Weiteren haben sich Ruderalfluren und Gehölzaufwuchs entwickelt. Die vorhandenen befestigten Flächen sind teilweise mit Ruderalfluren überwachsen.

#### **7.3.2 Schutzgut Mensch**

Für das Schutzgut Mensch ist im Zusammenhang mit einer Bebauung des Plangebietes insbesondere die Belastung mit Immissionen durch Schall und Luftschadstoffe von Bedeutung, die von den umliegenden Straßen ausgehen. Der Lärmaktionsplan weist für den am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt der Leipziger Straße Lärmimmissionen von 60 – 65 dB(A) tags und 55 – 60 dB(A) nachts aus. Hinzu kommen Lärmimmissionen, die von der Heilbronner Straße und der Ernst-Thälmann-Straße ausgehen.

Durch den Kfz-Verkehr auf den umliegenden stark befahrenen Straßen ist auch die Belastung mit Luftschadstoffen als hoch einzuschätzen. Durch die umliegende Wohnbebauung besteht eine mittlere Belastung durch Hausbrand.

Der Luftreinhalteplan weist für das Plangebiet eine hohe Belastung mit Feinstaub und Stickoxiden aus, der insbesondere von der Leipziger Straße ausgeht. Die Grenzwerte der 39. BImSchV für Feinstaub und Stickstoffdioxid werden für die Luftmessstation Leipziger Straße jedoch eingehalten (<https://luftdaten.brandenburg.de/home/-/bereich/details>).

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt und ist von Zäunen umgeben, so dass es keine Bedeutung für die Landschaftsbezogene Erholungsnutzung hat. Durch seine Nähe zum Stadtzentrum von Frankfurt (Oder), besitzt die Fläche eine große Bedeutung für die Stadtentwicklung.

#### **7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt**

Bezüglich der Bestandserhebung für das Schutzgut Pflanzen wurde am 29.08.2017 eine Begehung durchgeführt.

Das Gebiet wird dem Biototyp 12300 (Handels-, Dienstleistungs- oder Gewerbebrache) zugeordnet. Im Plangebiet ist ein alter bis mittelalter Baumbestand aus größeren Pappeln, Ahornen und Linden vorhanden, der für das Gebiet prägend ist. Durch die Nutzungsauffassung des Grundstücks hat

sich ein dichter Bewuchs aus Sträuchern und ruderalen Staudenfluren entwickelt. Dominierende Staudenart ist die Kanadische Goldrute. Die ehemals vorhandenen Wege und befestigten Flächen sind zum großen Teil mit artenarmen ruderalen Staudenfluren bewachsen und teilweise nicht mehr erkennbar. Im Randbereich zur Ernst-Thälmann-Straße hin sowie zur Leipziger Straße sind breite Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern vorhanden. Ein großer Teil der Bäume ist entsprechend der BaumSchVOFF geschützt. Geschützte Pflanzenarten bzw. Biotope, die nach § 30 BNatSchG geschützt sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das zu erwartende Artenspektrum der Fauna wird im Wesentlichen von der isolierten Lage des Plangebietes zwischen den Verkehrsstrassen sowie durch die vorhandene Vegetation bestimmt. Zu erwarten sind Vögel, Fledermäuse, Kleinsäuger und Insekten.

### Fledermäuse

Die Untersuchungsfläche steht im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem FFH-Gebiet DE-3653-304 „Fledermausquartier Brauereikeller Frankfurt (Oder)“. Die Untersuchungsfläche bietet Fledermäusen in diesem Zusammenhang einen offenkundigen insektenreichen innerstädtischen Jagdlebensraum. Durch die offen stehenden Türen und Fenster können die Gebäude als Quartier z. B. für Braunes Langohr oder Breitflügelfledermäusen genutzt werden. Auch können Risse im Mauerwerk als Tagesverstecke z. B. für Zwerg- und Breitflügelfledermäuse dienen. Das im Südosten stehende Gebäude ist teilweise unterkellert. Es ist davon auszugehen, dass die Kellerräume teilweise Eignung als Winterquartier besitzen. Es ist auch möglich, dass in der Zeit der Winterquartiererkundung zwischen Mitte August und Anfang November einzelne Fledermäuse die unterirdischen Räume temporär nutzen, bevor sie zum Winterschlaf in die Gewölbe der Ostquellbrauerei umziehen.

Das Angebot an Baumhöhlen ist auf der Fläche unzureichend, so dass in dem Baumbestand keine Sommerquartiere zu erwarten sind.

Wirkungen für Fledermäuse sind durch den Abriss der Gebäude sowie die durch die Verringerung des Insektenangebots in Folge der Beseitigung von Bäumen, Sträuchern und Ruderalflächen gegeben.

Um abzuklären, ob durch die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks Auswirkungen für Fledermäuse zu erwarten sind, wurden im Jahr 2018 sowie im Winter 2019 vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Im Ergebnis der durchgeführten Erfassungen bietet das Plangebiet eine für Fledermäuse günstige Struktur als Jagdgebiet. An den Bestandsgebäuden existieren für Fledermäuse Quartier- und Versteckangebote, die bereits innerhalb eines kleinen Jagdgebietes liegen. Der partiell naturnahe Gehölzbestand auf der Untersuchungsfläche bietet Fledermäusen durch die daran lebenden Insekten eine Nahrungsgrundlage. Auf der Untersuchungsfläche waren Zwerg- und Breitflügelfledermäuse sicher nachweisbar. Große Abendsegler überflogen die Fläche in großer Höhe. Ein Flächenbezug besteht für diese Art nicht. Hinweise für das Vorkommen weiterer Arten waren nicht zu finden. Eine Nutzung des zweistöckigen Bauwerks im Südosten der Fläche durch Zwerg- und Breitflügelfledermäuse ist möglich. Eine Begehung des Gebäudes am 09. Februar 2019 erbrachte keine Hinweise auf eine Nutzung als Winterquartier. Der Keller des Gebäudes ist zugig und stark witterungsexponiert. Er bietet kaum Versteckmöglichkeiten. Eine Nutzung des Dachbodens als Sommerquartier kann auf Grund fehlender Kotsuren ebenfalls ausgeschlossen werden.

## Vögel

Im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen wurden 9 Brutvögel mit 11 Revieren nachgewiesen.

Art	Rote Liste		VSRL An- hang I	BArt- SchV	Status	Brutöko- logie	Schutz der Nist- stätte
	BB	D					
Amsel	-	*	-	b	2 BP	Gebüsch, Baum	Brutper- iode
Blaumeise	-	*	-	b	1 BP	Baum- höhle	Aufgabe des Reviers
Buntspecht		*	-	b	1 BP	Baum- höhle	Aufgabe des Reviers
Kohlmeise	-	*	-	b	2BP	Baum- höhle	Aufgabe des Reviers
Mönchsgrasmücke	-	*	-	b	1BP	Freibrüter	Brutper- iode
Ringeltaube	-	+		B	1BP	Freibrü- ter, Baum	Brutper- iode
Rotkehlchen		*	-	b	1BP	Boden, Gebüsch	Brutper- iode
Schwanzmeise		*	-	b	1BP	Gebüsch	Brutper- iode
Zilpzalp		*	-	b	1BP	Boden	Brutper- iode

Von drei der nachgewiesenen Arten mit insgesamt 4 Revieren sind die Nistplätze als dauerhaft geschützt zu bewerten. Gebäudebrüter wurden im Rahmen der durchgeführten Erfassungen nicht nachzuweisen. Es waren weder die Reste ihrer Nester zu finden, noch waren Rufe zu hören oder revieranzeigendes Verhalten zu beobachten.

## Xylobionte Insekten

Das Vorkommen von Heldbock oder Eremit ist auszuschließen. Auf der gesamten Untersuchungsfläche stehen keine Bäume mit ausreichend großen Höhlen für den Eremiten. Die drei auf der Untersuchungsfläche stehenden Eichen weisen keine erkennbaren Spuren einer Heldbockbesiedlung auf. Totholz ist in geringem Umfang vorhanden, so dass nur mit einem geringen Vorkommen Holz bewohnender und Holz zersetzender Insekten zu rechnen ist.

## Reptilien, Amphibien

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien kann ausgeschlossen werden. Die Untersuchungsfläche ist im Norden, Osten und Süden durch Straßen begrenzt, die wirksame Barrieren darstellen. Im Westen bietet zusätzlich zu der viel befahrenen Leipziger Straße ein mehrere Meter hoher Absatz eine unüberwindbare Barriere. Die Planfläche selbst bietet keine geeigneten Lebensräume und keine ausreichende Größe für überlebensfähige Amphibien- oder Reptilienbestände.

Die Bedeutung des Plangebietes für die Fauna ist auf Grund seiner isolier-

ten Lage durch die stark befahrenen Straßen stark beeinträchtigt zu bewerten.

Wirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere gehen bau- und anlagebedingt durch eine Bebauung des Plangebietes einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen aus.

#### **7.3.4 Schutzgut Boden**

Laut Bodenübersichtskarte des Landes Brandenburg sind im Plangebiet als Substratgruppe Versiegelungsflächen mit Böden aus industrie- und bauschuttführenden Substraten vorhanden.

Die Böden besitzen einen geringen Nässe- bzw. Stauwassereinfluss. Die Böden besitzen ein geringes bis mittleres Filter-, Puffer- und Transformationsvermögen, so dass die Gefährdung für tieferliegende Boden- bzw. Grundwasserschichten als hoch einzustufen ist.

Die vorhandenen Böden besitzen auf Grund ihrer anthropogenen Überformung eine geringe Bedeutung. In weiten Teilen des Plangebietes sind Versiegelungen vorhanden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Auf dem Grundstück steht flächendeckend mit einer Dicke von 0,2 m bis 2,3 m eine Auffüllung an, deren Zusammensetzung recht unterschiedlich ist. Es handelt sich überwiegend um schluffige Sande mit variablen Humusanteilen und Beimengungen von Mörtel-, Ziegel-, Schlacke- und Glasresten. Unterhalb der Auffüllung folgt in sämtlichen Aufschlüssen eine 0,6 bis 3,4 m mächtige Schichtenfolge bindiger Böden in steifer Konsistenz. Parallel zur Leipziger Straße erstreckt sich ein Komplex aus Geschiebelehm und -mergel, darunter steht schluffiger Ton an. Unterhalb dieser Schicht steht feinsandiger Mittelsand an.

#### **7.3.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet ist ein gespannter Grundwasserleiter in einer Tiefe von ca. 40 m unter Flur vorhanden. Oberflächennah steht ein Grundwassergeringleiter in einer Tiefe von mehr als 2 m an. Der Grundwasserleiterkomplex 2 ist relativ geschützt gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchungen wurde in keinem der Aufschlüsse Grund- und/oder Stau- und Schichtenwasser angetroffen.

Wirkungen auf das Schutzgut Wasser gehen von einer durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen höheren Versiegelung aus.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag sind unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften zum Wasserschutz nicht zu erwarten.

#### **7.3.6 Schutzgut Klima / Luft**

Das Plangebiet liegt unter dem Einfluss des kontinentalen Klimas. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 13,9°C. Der Jahresniederschlag liegt im Mittel bei 477 mm.

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Verkehrsachsen sowie die vorhandene Versiegelung im Umfeld als klimatisch stark belastet anzusehen. Der Baumbestand im Plangebiet besitzt kleinklimatische Bedeutung für das Stadtklima.

Wirkungen auf das Klima gehen von einer Beseitigung von Bäumen und

Gehölzen aus.

### **7.3.7 Schutzgut Landschaft / Erholung**

Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum von Frankfurt (Oder) inselartig zwischen drei Hauptverkehrsstraßen. Die Fläche ist vollständig eingezäunt und nicht zugänglich. Der alte Baumbestand ist landschafts-/ortsbildprägend für die umliegenden bebauten Bereiche. Die Fläche, auf der noch Ruinen der Bebauung stehen, liegt seit Jahren brach. Unter dem Baumbestand hat sich ein Aufwuchs aus Gehölzen und Rudereinfluren entwickelt. Für die siedlungsnahen Erholung besitzt die Fläche keine Bedeutung. Wirkungen für das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild entstehen durch die Beseitigung von Bäumen. Eine geplante Bebauung und Nutzung der Fläche wird sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

### **7.3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet gibt es keine Bau- und Bodendenkmale. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße". In der Gestaltung und der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude ist auf die Siedlungsbauten in der Thielestraße Bezug zu nehmen.

### **7.3.9 Wechselwirkungen**

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen zu betrachten. Auf Grund der vorhandenen Situation sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten, die über die Wirkungen für die einzelnen Schutzgüter hinausgehen.

## **7.4 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustands**

Nachfolgend werden die zu erwartenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Schutzgüter dargestellt, die im direkten Zusammenhang mit den o. g. Wirkfaktoren stehen.

### **7.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche**

Mit der Bebauung der Fläche wird eine seit Jahren brachliegende Fläche wieder nutzbar gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgt damit das Ziel einer nachhaltigen Innenentwicklung und Nachverdichtung. Die Erschließung und Anbindung an die vorhandene Infrastruktur sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist vorhanden. Mit der festgelegten GRZ von 0,6 können Flächen zusätzlich überbaut werden. Gleichzeitig wird durch die Festlegung der GRZ eine vollständige Versiegelung des Grundstücks vermieden und Grünstrukturen erhalten bzw. neu geschaffen die zur Reduzierung von Lärmbelastungen sowie der Feinstaubbelastung beitragen.

Durch die Wiedernutzbarmachung der Flächen wird des Weiteren die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich für vergleichbare Nutzungen vermieden.

Darüber hinaus ist durch die Vorbelastung durch die umliegenden Straßen der Wert der Fläche für den Naturhaushalt stark eingeschränkt. Durch die zentrale Lage im Stadtgebiet ist das Vorhaben im Sinne der Innenentwicklung als eine Möglichkeit der Nachverdichtung zu werten. Durch die geplante 3- bis maximal 9-geschossige Bebauung wird die vorhandene Fläche optimal ausgenutzt.

#### 7.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Die Fläche im "Allianzdreieck" besitzt eine zentrale Bedeutung für die Stadtentwicklung. Die Einrichtung eines Pflegeheimes sowie die Schaffung von Möglichkeiten für ein betreutes Wohnen trägt dem demographischen Wandel Rechnung. Hierdurch wird Menschen die Möglichkeit gegeben, in eine Pflegeeinrichtung in der Nähe ihres (ehemaligen) Wohnortes zu gehen und damit in ihrem vertrauten Umfeld zu bleiben. Durch die zentrale Lage im Stadtzentrum und die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wird insbesondere auch Menschen im betreuten Wohnen die Möglichkeit gegeben sich weiter selbst zu versorgen. Die Entwicklung des Standortes ist daher unter diesem Aspekt mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden und trägt den Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung.

Negativ auf das Plangebiet wirken sich die Belastungen durch die angrenzenden Verkehrsachsen aus. Hier sind durch geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz Vorkehrungen zu treffen.

Die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch richten sich nach den einschlägigen Vorgaben für Allgemeine Wohngebiete (WA) i.S.d. § 4 BauNVO. Somit wird im Sonstigen Sondergebiet die Schutzwürdigkeit der geplanten Nutzung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" berücksichtigt.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Verkehrsachsen auf eine mögliche Bebauung wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wird für das Plangebiet eine starke Verklärung berechnet. Ursache hierfür ist das hohe Verkehrsaufkommen auf den anliegenden Straßen sowie insbesondere zur Nachtzeit der Güterverkehr auf den nahe liegenden Schienenverkehrswegen.

Im Schallgutachten wurde die Verlärmung des Gebietes innerhalb der Baugrenzen in Form von Rasterlärmkarten für den Beurteilungspegel und den maßgeblichen Außenlärmpegel ermittelt. Weiterhin ist die erforderliche Schalldämmung der Fassaden gemäß DIN 4109-1, -2 festgelegt worden.

Nach Vorgabe des LfU wird die pauschale Minderung des Beurteilungspegels des Schienenverkehrslärms um 5 dB gemäß DIN 4109-2 nicht berücksichtigt. Gemäß DIN 4109-2 wird für die Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung der Fassaden der Beurteilungspegel / Nacht zu Grunde gelegt, da der Beurteilungspegel / Nacht um weniger als 10 dB unter dem Beurteilungspegel / Tag liegt.

Die geplanten Gebäude eines Pflegeheims in Kombination mit Betreutem Wohnen werden im Sinne der DIN 4109-1 als Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien eingestuft.

Die Berechnungen ergeben am Tage in Abhängigkeit von der Berechnungshöhe Werte von  $L_{r,Tag} = 61 - 71$  dB(A). Zur Nachtzeit ergeben sich Werte von  $L_{r,Nacht} = 57 - 64$  dB(A). Es ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von 73 - 77 dB(A).

Es ergeben sich für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gemäß der DIN 4109-2 erforderliche Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} = 48 - 52$  dB. Die Bau-Schalldämm-Maße für Übernachtungsräume bzw. Aufenthaltsräume für ärztliches bzw. Pflegepersonal können pauschal um 5 dB gemindert werden. Bei Verwaltungsräumen und weiteren Büroräumen können die Bau-Schalldämm-Maße pauschal um 10 dB gemindert werden.

Bei der Ermittlung der Bau-Schalldämm-Maße der Fassaden sind gemäß der DIN 4109-2 die Korrekturwerte  $K_{AL}$  für das Verhältnis Fassadenfläche zu Grundfläche des Raumes zu berücksichtigen. Die Bau-Schalldämm-Maße sind auch unter Berücksichtigung von Lüftungsanlagen einzuhalten.

Die Werte der Gesundheitsgefährdung werden am Tage im gesamten Plangebiet eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Werte der Gesundheitsgefährdung in Teilbereichen überschritten. Die Prüfwerte des Landes Brandenburg werden am Tage in Teilbereichen des Plangebiets eingehalten und zur Nachtzeit im gesamten Plangebiet überschritten. Der Beurteilungspegel / Nacht beträgt für alle berechneten Höhen im gesamten B-Plan-Gebiet  $L_{r,Nacht} \geq 55 \text{ dB(A)}$ .

Daher empfehlen die Gutachter für mindestens 50 % der schutzbedürftigen Räume Maßnahmen wie z.B. städtebauliche Strukturen und Gebäudestrukturen, lärmabgewandte Fassaden, lärmgeschützte Fassaden und Innenhofbereiche zu entwickeln, bei denen ein Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten wird.

Bei Zwei- oder Mehr-Zimmer-Bereichen sind Grundrissregelungen mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten zu schaffen, bei denen an den lärmabgewandten Seite vor 50 % der schutzbedürftigen Räume der Wohneinheiten Beurteilungspegel Nacht von  $L_{r,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$  nicht überschritten werden. Die geplante Nutzung als Pflegeeinrichtung in Kombination mit betreutem Wohnen führt mehrheitlich zu Ein-Zimmer-Lösungen, in denen mit einer Grundrissregelung mit lärmzugewandten und lärmabgewandten Seiten nicht in allen Fällen eine Lösung der Verlärmungssituation erreicht werden kann. Hier sind Gebäudegestaltungen oder bauliche Maßnahmen zu entwickeln, mit denen z.T. lärmabgewandte Fassaden geschaffen werden, in denen Beurteilungspegel / Nacht von  $L_{r,Nacht} \leq 55 \text{ dB(A)}$  vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume eingehalten werden können. Für Fassadenbereiche in denen dies nicht möglich ist, sind verglaste Balkone bzw. verglaste Wintergärten, Festverglasungen (mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, so dass die Fassadenelemente nicht zum Lüften geöffnet werden müssen) oder bauliche Maßnahmen vorgesehen werden, mit denen Innenraumpegel von  $L_{Aeq} = 30 \text{ dB(A)}$  bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten werden oder Maßnahmen gleicher Wirkung im Sinne der Lärminderungsplanung vorzusehen.

Die Festlegung einer bestimmten Gebäudestruktur zum Schallschutz (etwa Blockstruktur für geschützte Innenbereiche) soll auf Grund der schwierigen räumlichen Struktur des Plangebietes (dreieckig / unter einem Hektar Fläche / Topografieunterschiede) und der hohen architektonischen Anforderungen an einen effektiven Betrieb des / der zu errichtenden Gebäude/s entsprechend der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege", nicht erfolgen.

Für die zu entwickelnde Gebäude- und Grundrissstrukturen können dann erneut die Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Fassaden an den konkreten Gebäuden ermittelt werden. Aufgrund der Verlärmung des B-Plan-Gebiets von allen Seiten, der Entfernung einzelner Lärmquellen (Bahnstrecken, etc.) und der geplanten Höhen der Gebäude ist der Einsatz von Lärmschutzwänden entlang der B-Plan-Grenzen praktisch unwirksam und kann nicht empfohlen werden. Bei vorliegender Gebäude- und Grundrissstruktur und der Lage der Gebäude im B-Plan-Gebiet ist dies erneut zu prüfen. Der Erhalt der Grünfläche zur Leipziger Straße hin trägt zudem auch zur Lärminderung bei.

Für die Höhe von 2 m über Grund ergeben die Berechnungen Werte am Tage von  $L_{r,Tag} = 61 - 71$  dB(A) (siehe Abbildung 1 im Anhang 4 / Schalltechnische Untersuchung). Damit wird im gesamten Untersuchungsgebiet der Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) erheblich überschritten.

Für Außenwohnbereiche sollten an lärmabgewandten Fassaden Bereiche geschaffen werden, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden können. Des Weiteren ist es möglich, durch bauliche Maßnahmen Bereiche zu schaffen, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden können. Für Bereiche, in denen Beurteilungspegel am Tage von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) im Freien nicht eingehalten werden können, ist für Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Maßnahmen (verglaste Balkone oder Wintergärten) sicherzustellen, dass bei teilgeöffneten Fenster der Balkone oder Wintergärten ein Innenpegel von  $L_{r,Tag} \leq 60$  dB(A) eingehalten werden kann.

Des Weiteren bestehen für das Baugebiet Belastungen durch Feinstaub und Stickoxide, die durch die umliegenden Verkehrsachsen hervorgerufen werden. Auch hier wirkt sich der Erhalt der Grünfläche zur Leipziger Straße hin positiv aus.

Mit der Bebauung und der Nutzung des Grundstückes sind zusätzliche Belastungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge verbunden. Diese wirken sich negativ auf angrenzende Wohnbebauungen aus. Bei der Beurteilung ist jedoch die hohe Vorbelastung durch die umliegenden Verkehrsachsen zu berücksichtigen.

#### **7.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt**

Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie der biologischen Vielfalt entstehen durch die Beseitigung von Bäumen, die nach der BaumSchVOFF geschützt sind. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist, mit Ausnahme der Bäume in der Grünfläche, der Verlust nahezu des gesamten Baumbestandes verbunden.

Verbunden mit der Beseitigung der Gehölze ist der Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten von Fledermäusen und Vögeln. Werden Bäume mit Baumhöhlen beseitigt, ist damit auch der Verlust geschützter Lebensstätten verbunden, der einen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG darstellt. Im Plangebiet gehen mindestens 4 Brutplätze von in Baumhöhlen brütenden Vogelarten verloren.

Eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse konnte für die im Plangebiet vorhandenen Gebäude nicht nachgewiesen werden. Auch ein Vorkommen von Gebäudebrütern wurde nicht festgestellt.

#### **7.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen durch die zusätzliche Versiegelung. Durch Festsetzung von einer GRZ von 0,6 ist eine 60 %ige Versiegelung des Baugebietes möglich. Eine weitere Versiegelung durch Nebenanlagen ist nicht möglich, so dass 40 % unversiegelte bzw. entsiegelte Fläche erhalten bleiben. Die Bilanzierung der zusätzlich möglichen Versiegelung ist in Kapitel 7.5.4 enthalten.

#### **7.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

In Verbindung mit der zusätzlichen Versiegelung ist eine Verminderung der

Grundwasserneubildung verbunden.

**7.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Die Beseitigung von Bäumen und Gehölzen ist mit Auswirkungen auf das Mikroklima verbunden.

**7.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft / Erholung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden die vorhandenen Ruinen der ehemaligen Bebauung abgerissen. Das Grundstück wird wieder nutzbar gemacht. Die geplante Bebauung wird sich daher positiv auf das Stadtbild auswirken. Negativ wirkt sich der Verlust des alten Baumbestandes aus.

**7.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Keine Auswirkungen

**7.4.9 Wechselwirkungen**

Keine zusätzlichen Auswirkungen

**7.4.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den städtebaulichen Anforderungen entsprechende Bebauung geschaffen.

Negative Auswirkungen entstehenden insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch die festgesetzte GRZ von 0,6 sowie den Verlust des auf dem Grundstück vorhandenen Altbaumbestandes.

Als Vorbelastung ist auf dem Grundstück die hohe Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Verkehr auf den drei angrenzenden Verkehrsachsen zu berücksichtigen. Hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Umweltauswirkungen werden bezogen auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt bewertet.

<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedernutzbarmachung eines Grundstücks nahe der Innenstadt von Frankfurt (Oder) nachhaltige Flächenentwicklung</li> </ul>	+
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wiedernutzbarmachung des Grundstückes</li> <li>Vorhandene Immissionsbelastung durch Verkehrslärm und Abgase erfordert Maßnahmen zum Immissionsschutz</li> <li>Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Nutzung des Grundstücks</li> </ul>	*
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von anthropogen stark beeinflussten Lebensräumen</li> <li>Verlust von Bäumen mit Bedeutung als Quartier für Fledermäuse sowie Bruthabitat Höhlenbrüter</li> <li>Verlust von Vegetationsflächen mit Bedeutung als Brut- und Nahrungshabitat</li> </ul>	*

	für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung von bereits anthropogen stark beeinflussten Böden</li> </ul>	*
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lokal begrenzte Reduzierung der Grundwasserneubildung</li> <li>Erhöhung des Oberflächenabflusses durch Versiegelung</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geringfügige Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung und Verlust von Vegetationsbeständen</li> </ul>	-
Landschafts- / Ortsbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes mit Chancen zur Aufwertung</li> </ul>	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nicht gegeben</li> </ul>	-
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine über die einzelnen Beeinträchtigungen hinausgehende Wechselwirkungen</li> </ul>	-

\* erheblich / - nicht erheblich / + positive Auswirkungen

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

### 7.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

#### Vermeidung auf Grund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen. Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden. Die Durchführung der Maßnahmen sollte von einer fachkundigen Person überwacht werden.

*Kontrolle von Bäumen und Gebäuden auf dauerhaft geschützte Lebensstätten.*

Die Gehölze wurden noch nicht vollständig auf dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Im Zuge der Baumaßnahme zu fällende Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Diese Auflage ist im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind vor einem Abriss nochmals auf eine Quartiersnutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei einem Nachweis von Fledermäusen sind entsprechende Ersatzquartiere anzubringen. Sollten Fledermausquartiere gefunden werden, sind die Arbeiten in einem Zeitraum durchzuführen, in denen keine Quartiersnutzung durch Fledermäuse besteht.

*Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung*

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht durch z. B. Baufeldräumung zerstört/getötet und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden

(§ 39 BNatSchG). Ausnahmen hiervon sind ggf. im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Des Weiteren werden die Bäume Nr. 20, 21 und 43 zum Erhalt festgesetzt.

#### Vermeidung auf Grund des BauGB

##### *Erhaltung von Baumbeständen*

Durch die Ausweisung als Grünfläche werden die Gehölze auf der Böschung zur Leipziger Straße hin erhalten. Außerhalb der Grünfläche sowie der Fläche mit Pflanzbindung wird der Baum Nr. 13 (Eiche) zum Erhalt festgesetzt. Der Baum hat einen Stammumfang von mehr als 2 m und kann auf Grund seines Alters und seines Wuchses fast als Naturdenkmal bezeichnet werden. Des Weiteren besitzt er zusammen mit den Bäumen auf der östlichen Spitze (Baum 18, 21 und 20) Bedeutung für das Ortsbild an der Kreuzung Ernst-Thälmannstraße / Heilbronner Straße. Die Bäume Nr. 18 (Rosskastanie), 20 (Spitzahorn) und 21 (Linde) die ebenfalls einen Stammumfang von knapp, bzw. mehr als 2 m haben, stehen innerhalb einer Fläche, die mit einer Festsetzung zum Erhalt bzw. zur Neupflanzung von Bäumen gekennzeichnet ist. Während die Bäume 20 und 18 Trockenschäden und Totholz aufweisen, weist der Baum Nr. 21 keine sichtbaren Schäden auf. Aus diesem Grund wird der Baum Nr. 21 zusätzlich zum Erhalt festgesetzt. Baum 18 und 20 sollen aufgrund des Zustands und der noch nicht festgelegten Lage der Einfahrt / Feuerwehrezufahrt nicht individuell festgesetzt werden. Nach Möglichkeit sollen sie erhalten werden und bei Abgang im Bereich der Fläche für Bindungen für Bepflanzungen ersetzt werden. Durch die individuelle Festsetzung von Baum Nr. 21 soll dieser jedoch auf jeden Fall erhalten werden. Mit der Festsetzung zum Erhalt soll der Eingriff in das Stadtbild an der Kreuzung Ernst-Thälmann-Straße/Heilbronner Straße gemindert werden.

##### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes soweit möglich auf dem Grundstück versickert. Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes wurde ein Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung anfallenden Niederschlagswassers nach einem Durchstoßen der oberflächennahen Aufschüttungen und bindigen Bodenschichten in den gewachsenen Sanden möglich ist.

Des Weiteren werden Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftlässigen Materialien hergestellt.

#### Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Auf Grund der geplanten Lage nahe dem Stadtzentrum von Frankfurt (Oder) und der geplanten Nutzung als Pflegeheim und für betreutes Wohnen ist die Festlegung der GRZ von 0,6 erforderlich. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung werden Flächen innerhalb der Stadt optimal ausgenutzt und eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden. Des Weiteren wird die baugebietstypische Obergrenze von 0,8 um 25 % unterschritten. Die Inanspruchnahme und Versiegelung der Flächen ist daher unvermeidbar. Neben dem Erhalt der Grünfläche zur Leipziger Straße hin trägt die extensive Dachbegrünung zur Minderung negativer Auswirkungen durch Temperaturextreme sowie Feinstaubbelastung bei.

## 7.5.2 Feststellung des Kompensationsbedarfs

### Bilanzierung der Versiegelung

Die Bilanzierung der Versiegelung ist in der nachfolgenden Tabelle enthalten.

Tab. 2: Bilanzierung der Versiegelung

<b>Größe des Geltungsbereichs in ha</b>	<b>0,82</b>
---	-------------

<b>Bestand</b>			
Nutzungsart	unversiegelt	vollversiegelt Wegeflächen	vollversiegelt, Gebäude
Größe in ha	0,458	0,279	0,083
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Ver- siegelung in ha	0		
anrechenbare Ver- siegelung der Ge- samtfläche in ha			0,362

<b>Planung</b>			
Nutzungsart	Grünfläche unversiegelte Fläche	Wegeflächen	GRZ 0,6 Gebäude incl. Nebenanlagen
Größe in ha	0,311	0,155	0,354
Versiegelungsgrad in %	0	100	100
anrechenbare Ver- siegelung je Nut- zungsart in ha	0	0,155	0,354
anrechenbare Ver- siegelung der Ge- samtfläche in ha			0,509

<b>Erhöhung der Versiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	<b>0,147 ha</b>
---	-----------------

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes können bis zu 0,147 ha zusätzlich versiegelt werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine zusätzliche Versiegelung von 1.470 m<sup>2</sup> möglich, die vorrangig durch Entsiegelungsmaßnahmen zu kompensieren ist.

Des Weiteren ist mit einer Umsetzung des Bebauungsplanes die Beseitigung aller nicht festgesetzten Bäume möglich. Dies betrifft 51 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder) fallen. Entsprechen der Baumschutzsatzung sind hierfür 122 Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Baumkartierung sowie die Baumliste mit Bilanzierung der Ersatzpflanzungen sind in Anlage 1 und 2 enthalten.

### 7.5.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Als Kompensation für die Beseitigung von Bäumen mit Baumhöhlen sind Nisthilfen an Gebäude bzw. vorhandene Gebäude in der Umgebung anzubringen. Pro Baum mit Baumhöhle sind 2 Nisthilfen anzubringen.

Des Weiteren werden Kompensationsmaßnahmen für die zusätzliche Versiegelung sowie den Verlust von Bäumen erforderlich.

### 7.5.4 Ausgleichsbilanz

Es wurde eine mögliche zusätzliche Versiegelung von 1.470 m<sup>2</sup> ermittelt. Zur Kompensation der Versiegelung sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7.1 sind mindestens 60 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Bei einer möglichen neu entstehenden Dachfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> (ca. 75 % der durch die GRZ zulässigen Versiegelung) entspräche dies 1.500 m<sup>2</sup> Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung. Durch die vorgesehene Dachbegrünung können Temperaturextreme gemindert werden. Des Weiteren werden Lebensräume für Vögel und Insekten erhalten. Die Dachbegrünung trägt darüber hinaus dazu bei, dass Niederschläge langsamer abgeführt werden und Schadstoffe gebunden werden. Die Dachbegrünung wird mit 30 % der begrüneten Fläche auf die zusätzliche Versiegelung angerechnet. Dies entspricht einer Kompensation von **450 m<sup>2</sup>**. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

#### Maßnahmen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder)

Darüber hinaus werden folgende Maßnahmen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) durchgeführt die über städtebauliche Verträge dem Vorhaben zugerechnet werden:

Maßnahme 1: Entsiegelung nicht mehr benötigter Fußwege / Treppenanlagen in der Pragerstraße (Flur 110, Flurstück 110 und 262 tlw.), Umfang **770 m<sup>2</sup>**

Maßnahme 2: Entsiegelung von Gehwegflächen zu Gunsten der Ausweitung von Baumscheiben in der Lennéstraße (Flur 110, Flurstück 110, 166 tlw.), Umfang **100 m<sup>2</sup>**

Maßnahme 3:

Rückbau eines Teils eines Fußweges in Neubereshinchen. Der Weg liegt auf dem Flurstück 228 in der Flur 152., Umfang 150 m<sup>2</sup>

Durch diese Maßnahmen wird der verbleibende Kompensationsbedarf von **1.020 m<sup>2</sup>** ausgeglichen. Zusammenfassend werden die zusätzliche Versiegelung in einem Umfang von **1.470 m<sup>2</sup>** wie folgt ausgeglichen:

Maßnahme	Fläche
Reduzierung der Versiegelung durch extensive Dachbegrünung auf 1.500 m <sup>2</sup> Dachfläche (60 % der möglichen Dachfläche, Anrechnung zu 30 %)	450 m <sup>2</sup>
Kompensation durch Entsiegelungsmaßnahmen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder)	1.020 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>1.470 m<sup>2</sup></b>

### Bilanzierung der Baumverluste

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes können alle Bäume, die nicht innerhalb der festgesetzten Grünfläche stehen und nicht zum Erhalt festgesetzt werden, gefällt werden. Die Beseitigung von Bäumen ist nach der BaumSchVOFF zu kompensieren. Die Bilanzierung der Bäume ist in Anhang 2 enthalten. Insgesamt können bis zu 51 Bäume gefällt werden, die unter die BaumSchVOFF fallen. Gemäß BaumSchVOFF sind, wenn alle Bäume gefällt werden, 122 Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm erforderlich.

Da es sich um eine Angebotsplanung handelt, die dem zukünftigen Nutzer den maximal möglichen Spielraum zur Gestaltung des Grundstückes lassen soll, ist eine Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen auch im Hinblick auf die vorhandenen topographischen Verhältnisse nicht möglich.

Die Baumverluste werden wie folgt kompensiert:

Im Geltungsbereich sind 30 einheimische Bäume gemäß Pflanzliste mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bäume die im Plangebiet erhalten werden können, werden unter den Vorgaben der BaumSchVOFF auf die zu pflanzenden Bäume angerechnet (siehe Textliche Festsetzung 7.3).

Außerdem sind im Geltungsbereich auf einer Länge von 100 m und einer Breite von 1,20 m Hecken aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Werden weitere, nicht festgesetzte Bäume erhalten, kann dies entsprechend den Vorgaben der BaumSchVOFF auf die Heckenpflanzung angerechnet werden (siehe textliche Festsetzung 7.4).

Maßnahmen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder)

Es sind folgende Maßnahmen vorgesehen, die über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Vom Grünflächenamt der Stadt Frankfurt/Oder wurden folgende Baumstandorte benannt:

Standort	Anzahl
Berliner Straße, Booßen	10
Buschmühlenweg	5
Fürstenwalder Poststraße	8
Gronenfelder Weg	16
Hauptfriedhof	7
Kliestower Weg	17
Krumme Straße in Güldendorf	10
Gertraudenpark	14
Winkelweg in Kliestow	4
Wulkower Weg in Kliestow	5
Gesamt	<b>96</b>

Zusammenfassend werden die Baumverluste in einem Umfang von **51 Bäumen**, die gemäß Bilanzierung mit **122 Ersatzpflanzungen** zu kompensieren sind wie folgt ausgeglichen:

Maßnahme	Fläche
Anpflanzung von Bäumen auf dem Grundstück	30 St.
Anpflanzung von 1,2 m breiten Hecken auf einer Länge von 100 m die mit 6 m Hecke / Baum auf die Ersatzpflanzung angerechnet werden.	16 St.
Baumpflanzungen im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder)	76 St.
<b>Gesamt</b>	<b>122 St.</b>

Die exakte Festlegung der Baumstandorte für Ersatzpflanzungen erfolgt in Abstimmung mit dem Grünflächenamt.

Ersatz von Fledermausquartieren und Bruthabitaten von Höhlen- und Gebäudebrütern

Der Verlust von Bruthabitaten von Höhlenbrütern wird durch die Anbringung von 10 Nistkästen kompensiert. Hierbei sind die Ansprüche der unterschiedlichen Vogelarten zu berücksichtigen.

Tab. 3: Art und Umfang der Nistkästen

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Nistkasten mit mit ovaler Einfluglochöffnung von 30 x 45mm	Kohlmeise, Blaumeise	2
Nistkasten mit Einfluglochöffnung von 34 mm		2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Einfluglochöffnung oval 32 x 45 mm	Kohlmeise, Blaumeise, Gartenrotschwanz, Fledermäuse	2
Nisthöhle mit Rückzugsmöglichkeit für Fledermäuse und Dreilochöffnung 27 mm		2
Nisthöhle mit Einflugöffnung von 45 mm	Stare	2

Für Gebäudebrüter sind folgende Nistkästen zu verwenden:

Art des Nistkastens	Vogelart	Anzahl
Halbhöhle ca. 15 x 29,5 x 15	Haussperling, Hausrotschwanz, Bachstelze	3
Mauerseglerkasten	Mauersegler	1

Bei der Auswahl der Nistkästen ist darauf zu achten, dass sie mardersicher sind.

Für Fledermäuse sind an den Gebäuden folgende Ersatzquartiere anzubringen:

<b>Art des Quartiers</b>	<b>Anzahl</b>
Fledermausreihenquartier mit 3 nebeneinanderliegenden Einflugöffnungen	2 x 3 1 x 4
Fledermaus-Einflaufblende mit Rückwand	5
Ganzjahresquartier für Fledermäuse	5

## **7.6 Planungsalternativen**

### **7.6.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten gegeben.

### **7.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiter brach liegen und für eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Eine Städtebauliche Entwicklung ist damit nach § 34 BauGB nur eingeschränkt möglich und entspricht nicht den bestehenden Anforderungen an die Stadtentwicklung. Die Fläche steht allerdings als „Trittsteinbiotop“ dem Naturhaushalt zur Verfügung, wobei jedoch die Vorbelastung durch die umliegenden Straßen zu berücksichtigen ist.

## **7.7 Zusätzliche Angaben**

### **7.7.1 Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)**

Nicht gegeben

### **7.7.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG werden durch die Beseitigung von Bäumen mit Baumhöhlen betroffen. Auch ist es möglich, dass an den vorhandenen aufgelassenen Gebäuden Nischen vorhanden sind, die als Brutplatz für Gebäudebrüter wie z. B. Hausrotschwanz, Blau- und Kohlmeise bzw. Quartier für Fledermäuse geeignet sind. Hierzu wurden Erfassungen und eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die in Anhang 3 beigefügt sind.

### **7.7.3 Waldumwandlung**

Nicht erforderlich

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

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung (29.08.2017)
- Vermessung mit Einmessung des Baumbestandes (September 2017)
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg
- Kartendienst des LGB Brandenburg
- Landschaftsplan (Frankfurt / Oder, 1996)

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

Thema	Art der Information	Quelle
Altlasten	Keine Informationen vorhanden.	Bebauungsplan 01-011, September 2012
Artenschutz / Naturschutz	Artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche für das Bebauungsplanverfahren Allianzdreieck der Stadt Frankfurt/Oder	Artenschutzrechtliche Potentialanalyse, Bubo, September 2017
	Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Beurteilung	Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplanes Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße, Stadt Frankfurt (Oder) – Bewertung und Konfliktanalyse, Bubo, März 2019
	Grunddaten zu den Schutzgütern	Bebauungsplan 01-011, September 2012
	Grunddaten zu den Schutzgütern, Entwicklungsziele	Landschaftsplan der Stadt Frankfurt/Oder, November 1996
	Bedeutung des Gebietes für Vögel und Fledermäuse, hohe naturräumliche Vielfalt, Erhaltung von Bäumen	Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände vom 09.11.2011, 01.02.2013 und 13.11.2018
	Bedeutung des Gebietes für Vögel und Fledermäuse, zu erwartende Lebensraumverluste, Baumschutzverordnung, ökologische Baubegleitung, Ausgleich von Lebensraumverlusten	Stellungnahmen des Umweltamtes – Untere Naturschutzbehörde vom 24.07.2018, 14.11.2018, 20.05.2019 und 25.06.2019
	Umgang mit Straßenbäumen	Stellungnahmen des Amtes für Tiefbau, Straßenbau und Grünflächen vom 19.07.2018 und 8.11.2018
Baugrund / Boden	Angaben zur Tragfähigkeit der anstehenden Böden	Baugrundbeurteilung, Geobau Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2017
Denkmal-schutz	Keine Bau- und Bodendenkmale im Plangebiet vorhanden.	Bebauungsplan 01-011, September 2012
	Plangebiet grenzt an denkmalgeschützte Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße"	Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 29.10.2018

Thema	Art der Information	Quelle
Immissions-schutz	Schadstoffbelastung des Gebietes	Luftreinhalteplan der Stadt Frankfurt/Oder, Mai 2013
	Angaben zur aktuellen Schadstoffbelastung	Daten des Landes Brandenburg für die Luftmessstation in der Leipziger Straße, 2018
	Lärmbelastung	Lärmaktionsplan der Stadt Frankfurt/Oder, Oktober 2013
	Lärmbelastung	Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm durch Verkehrslärm für den Neubau von Pflegeeinrichtungen, Bericht Nr. 2243_5, Acouplan GmbH, September 2019
	Belastung des Gebietes mit Lärm und Schadstoffen, Nutzung des Standortes wird aus umweltmedizinischer Sicht kritisch gesehen	Stellungnahme des Gesundheitsamtes vom 30.01.2013 und 2.11.2018
	Lärm- und Schadstoffbelastung des Planungsgebietes	Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 13.02.2013
	Umgang mit Lärmimmissionen	Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Technischer Umweltschutz vom 22.11.2018
	Verkehrslärmbelastung und Verkehrsstärke	Stellungnahme des Amtes für Öffentliche Ordnung, Abt. Straßenverkehrsbehörde vom 16.01.2019
	Begrünung der Stützwand zur Minderung von Feinstaub- und Stickoxidbelastungen	Stellungnahme der unteren Bauaufsichtsbehörde – E- Mail vom 24.07.2018
	Begrünung der Stützwand zur Minderung von Feinstaub- und Stickoxidbelastungen	Stellungnahme des Umweltamtes – Bereich Klima und Immissionschutz vom 31.07.2018
Klimaschutz	Angaben zum Klimaschutz	Integriertes kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Frankfurt/Oder, März 2012
Niederschlagsentwässerung	Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, Einleitung in die Kanalisation	Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde vom 24.01.2013
	Regenwasserversickerung	Stellungnahme des Ordnungs- und Umweltamtes, Abteilung Umweltschutz vom 17.04.2018
	Versickerung ist auf dem Grundstück möglich	Bericht zur Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse und Erstellung von Versickerungslösungen für das geplante Baugebiet Allianzdreieck Frankfurt/Oder, Fugro, Januar 2018

Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbegriffs dargestellt. Die Datenbasis ist ausreichend.

### **7.9 Beschreibung der erheblichen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB**

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so

zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Von der geplanten Bebauung der Fläche und der Nutzung als Pflegeheim gehen keine schädlichen Umweltauswirkungen auf angrenzende schutzbedürftige Nutzungen aus.

Auch sind in der Nähe des B-Plangebietes keine Nutzungen vorhanden, von denen schädliche Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7j) BauGB ausgehen.

### **7.10 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB muss die Stadt die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind alle zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen zu kontrollieren.

Dies betrifft folgende Maßnahmen:

- Kontrolle aller zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen
- Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung
- Die Anbringung und der Erhalt der Nisthilfen
- Die Umsetzung der extensiven Dachbegrünung
- Umsetzung der Baumpflanzungen auf dem Grundstück
- Umsetzung der Heckenpflanzungen auf dem Grundstück

### **7.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat die Aufstellung des Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" als Angebotsplanung beschlossen.

Ziel ist es, ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim für die Dauer- und Tagespflege“ an dieser bedeutenden Schnittstelle zwischen der Innenstadt und benachbarten Stadtteilen zu entwickeln, in dem neben Wohnraum auch Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nutzungsergänzender Einzelhandel und Dienstleistungen angeboten werden sollen.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den städtebaulichen Anforderungen entsprechende Bebauung geschaffen. Das Plangebiet liegt nahe dem Zentrum von Frankfurt (Oder), inselartig zwischen drei Hauptverkehrsstraßen. Die Fläche ist vollständig eingezäunt und nicht zugänglich. Der alte Baumbestand ist landschafts-/ortsbildprägend für die umliegenden bebauten Bereiche. Der Baumbestand sowie Sträucher und ruderales Staudenfluren besitzen Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse, Vögel, Kleinsäuger und Insekten, der jedoch durch die isolierte Lage stark eingeschränkt ist. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Aufschüttungen, die stark anthropogen überformt

sind.

Negative Auswirkungen entstehenden insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen durch die festgesetzte GRZ von 0,6 sowie den Verlust des auf dem Grundstück vorhandenen Altbaumbestandes.

Als Vorbelastung ist auf dem Grundstück die hohe Lärm- und Schadstoffbelastung durch den Verkehr auf den drei angrenzenden Verkehrsachsen zu berücksichtigen. Hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der bestehenden Eingriffe kann sowohl die zusätzliche Versiegelung von Flächen, die Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen als auch die Baumverluste kompensiert werden.

## 8 Beteiligungen

### 8.1 Darstellung und Erläuterung der wesentlichen Belange in der Planung

Sachpunkt	Einwendung, Anregung, Hinweis	Sachaufklärung und Berücksichtigung
Artenschutz	<p><u>Wichtiger Trittstein im Grünverbund</u>                      Gebiet weist eine hohe naturräumliche Vielfalt und einen hohen ökologischen und klimatischen Wert für die Stadt auf. Eine floristische und faunistische Bestandserfassung wird angeraten.</p>	<p>Floristische Bestandsaufnahme wurde erstellt und artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt. Maßnahmen zum Artenschutz wurden im Umweltbericht behandelt, Festsetzungen zum Ausgleich und zur Kompensation wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Frankfurt (Oder) abgestimmt.</p>
	<p><u>Fledermausquartiere</u>                      Gebiet stellt Lebensraum für mehrere Fledermausarten dar. Auf mögliche Wechselwirkungen mit dem vorhandenen Fledermausquartier an der Brauereiruin in Frankfurt (Oder) wird hingewiesen. Die hohe Lebensraumqualität für die genannten Arten besteht insbesondere durch die am Standort vorhandenen Ruinen und den Gehölzbestand. Über die Potenzialanalyse aus dem Jahr 2017 hinaus sollte eine detaillierte Bestandserfassung der Fledermausarten einschließlich Prüfung auf Winterquartiere erfolgen. Die Maßnahmen zur Kompensation sollen daraufhin präzisiert werden, ggf. müssen auch vorgezogene Maßnahmen CEF-Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt werden.</p>	<p>Im Sommer 2018 bis zum Februar 2019 wurden weitere Begehungen durchgeführt, deren Ergebnisse der Behörde übermittelt wurden. Im Rahmen der Begehungen konnte keine Nutzung als Winterquartier festgestellt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen tragen in erster Linie dazu bei, den Verlust an Naherholungshabitat für die vorkommenden Fledermausarten zu kompensieren. Da im Rahmen der aktuellen Kartierungen keine Quartiersnutzung nachgewiesen werden konnte, sind keine vorgezogenen Maßnahmen erforderlich. Bei dem vorliegenden Bauordnungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Umsetzung von einem Investor abhängig ist. Da der Zeitraum der Umsetzung noch nicht bekannt ist und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht durch den Bauordnungsplan, sondern erst durch dessen Umsetzung auf der Baustelle eintreten, wird eine nochmalige Überprüfung vor Baubeginn vorgeschlagen. Weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich.</p>
	<p><u>Nisthilfen für Baum- und Gebäudebrüter</u>                      Die in der Potenzialanalyse von 2017 empfohlenen Nisthilfen sind festzusetzen bzw. über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern. Dabei sind nicht nur Verluste durch Entnahme von Baumhöhlen zu berücksichtigen, sondern auch Lebensraumverluste, die gegenwärtig in den Ruinen bestehen. Die tatsächliche Anzahl der beeinträchtigten Nistplätze ist im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren zu ermitteln.</p>	<p>Die Festsetzung von Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudebrüter erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Das Vorkommen gefährdeter Arten insbesondere Fledermause wurde im Jahr 2018 vertiefend untersucht. Das Ergebnis wurde den zuständigen Fachbehörden zu Verfügung gestellt. Im Ergebnis der Erfassung wurden innerhalb der Ruinen keine Gebäudebrüter festgestellt. Es besteht eine zeitweilige Quartiersnutzung durch Zwerg- und Breitflügelgedermäuse, die durch die Anbringung von Fledermausquartieren an den neu zu errichtenden Gebäuden kompensiert werden soll. Auch im Rahmen einer nochmaligen Kontrolle der Bestandsgebäude im Januar waren keine Hinweise auf Gebäudebrüter zu finden.</p>
	<p><u>Heimische Bepflanzung</u>                      Bei der Festsetzung der Bepflanzung der nicht überbaubaren Baugebietsflächen sollen vorrangig Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe</p>	<p>Die Pflanzliste ist im Bauordnungsplan enthalten und auf heimische und insektenreiche Arten abgestimmt.</p>

<b>Sachaufklärung und Berücksichtigung</b>	
<b>Sachpunkt</b>	<b>Einwendung, Anregung, Hinweis</b>
	<p>Lebensraumqualität für Insekten analog den Angaben in der Potenzialanalyse aufweisen, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vogelwelt dienen. Für diesen Fall wird empfohlen, eine Pflanzenliste beizufügen.</p> <p><u>Ökologische Baubegleitung</u></p> <p>Sämtliche Arbeiten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (öBB) durch eine fachkundige Person zu überwachen. Die öBB hat sicherzustellen, dass die Auflagen der uNB umgesetzt werden. Durch die öBB sind sämtliche Maßnahmen schriftlich und fotografisch zu dokumentieren und der uNB mitzuteilen. Vor Baubeginn sind die Gebäude und das Areal durch die öBB erneut auf Lebensstätten geschützter Tierarten zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der uNB unaufgefordert vor Baubeginn mitzuteilen.</p> <p><u>Baumschutz</u></p> <p>Baum Nr. 13 sollte zum Erhalt festgesetzt werden, da der Baum (eine Eiche) auf Grund seines Alters und seines Habitus fast als Naturdenkmal einzustufen ist.</p> <p><u>Erhalt der Straßenbäume</u></p> <p>Zum Schutz der vorhandenen Baumreihe im öffentlichen Straßenraum entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist im "Teil B - Textliche Festsetzungen" ein entsprechender Passus aufzunehmen.</p> <p><u>Bodendenkmale</u></p> <p>Keine Bodendenkmale bekannt.</p> <p><u>Baudenkmale</u></p> <p>Keine Baudenkmale im Plangebiet vorhanden.</p> <p><u>Denkmalbereich der Umgebung</u></p> <p>Das "Allianzdreieck" befindet sich in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße". In der Gestaltung und der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude ist auf die Siedlungsbauten in der Thielestraße Bezug zu nehmen</p>
	<p>Die Auflagen wurden, soweit sie noch nicht im Umweltbericht aufgeführt sind, ergänzt.</p> <p>Bei Baum Nr. 13 handelt es sich um eine sehr alte und gut gewachsene Eiche, die fast den Status eines Naturdenkmals hat. Aus diesem Grunde wird der Forderung des Umweltamtes gefolgt und der Baum zum Erhalt festgesetzt.</p> <p>Die Baumreihe soll erhalten und beachtet werden. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da die Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche liegt und sich damit in der Bausträgerschaft der Stadt befindet.</p> <p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Es ist planerischer Wille eine städtebauliche Dominante an dieser Stelle zu erzeugen. Die Höhe des Bauwerkes orientiert sich an den Dominanten im weiteren Umkreis des Plangebietes. Um diesen Aspekt wird die Begründung erweitert.</p>

<b>Sachpunkt</b>	<b>Einwendung, Anregung, Hinweis</b>	<b>Sachaufklärung und Berücksichtigung</b>
<p>Immissionschutz</p>	<p><u>Lärmimmissionen</u></p> <p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsmissionen der stark frequentierten Leipziger Straße, Heilbronner Straße, Ernst-Thälmann-Straße und Schienenverkehrswegen. Das Plangebiet wird allseitig von Verkehrslärm beeinträchtigt.</p> <p>Die geplante Nachbarschaft sensibler Nutzungen (SO „Dauer- und Tagespflege“ mit Wohnnutzung) zu bedeutenden Verkehrswegen ist kritisch zu bewerten. Der Antragsgegenstand trägt zu einer Verschärfung der Gemengelage bei. Die Belange des Immissionsschutzes sind daher besonders abwägungsrelevant.</p> <p>Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Dauer- und Tagespflege am vorgesehenen Standort wird mit den gewählten Immissionsmindernden Maßnahmen als nicht realisierbar bewertet. Dem Trennungsgrundsatz wird nicht entsprochen.</p> <p>Die verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffmissionen im Plangebiet sind erheblich. Die aktuell gewählten passiven Schallschutzmaßnahmen (Dämmung der Außenbauteile) schützt im besten Fall die Innenräume. Laut geltender Rechtsprechung liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen und Freiflächen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) unberücksichtigt bleibt. Eine Beurteilung ist zu ergänzen und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche aus dem Schallgutachten abzuleiten und gegebenenfalls textlich festzusetzen.</p> <p>Für die Berechnung des Schallgutachtens wird die Vorgehensweise gem. DIN 4109-1:2018 zu Grunde gelegt. Die Formulierung der textlichen Festsetzungen basiert allerdings auf der DIN 4109-7:2016. Es ist ein einheitliches Verfahren zu wählen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-01/2018 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg eingeführt wurde. Es gelten die im Amtsblatt benannten Hinweise. Die Bauaufsichtsbehörde ist gem. Amtsblatt für die detaillierte Abstimmungen bei Bauvorhaben (gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> &gt;50 dB) und die Anwendung des Schienenbonus zuständig. Aus Sicht des LfU wird empfohlen, den im Gutachten zitierten Abschnitt zur pauschalen Minderung des Beurtei-</p>	<p>Das Schallgutachten wurde nach den Angaben des LfU überarbeitet (gemäß DIN 4109-1/2:2018), Anpassungen werden in die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Planzeichnung übernommen</p> <p>Der Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen wurde mit dem Gutachter und dem LfU abgestimmt und erweitert.</p> <p>Im Gutachten wird nicht mehr die Bewertung anhand einer exemplarischen Bebauung thematisiert. Die Darstellung im Gutachten erfolgt über Rasterlärmkarten auf verschiedenen Höhen (2m - Fußgängerhöhe / 4m / 8m). Hierdurch kann eine Beurteilung der Außenbereiche auf der Ebene der unterschiedlichen Stockwerke erfolgen. Der Schienenbonus findet keine Anwendung.</p> <p>Aktive Schallschutzmaßnahmen werden in der Begründung behandelt und abgewogen.</p> <p>Mögliche städtebauliche Strukturen werden im Gutachten angeregt und in der Begründung behandelt bzw. abgewogen.</p> <p>Weitere mögliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden benannt und festgesetzt ("Hamburger Fenster" / Schallgedämpfte Lüftung / Wintergärten / Vorhangfassade / Grundrissanpassungen / Prallscheiben / oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung) und ebenfalls in der Begründung behandelt.</p> <p>Der Schallschutz von Außenwohnbereichen wurde noch einmal gesondert behandelt und als textliche Festsetzung aufgenommen.</p> <p>Die textliche Festsetzung und die Begründung wurde hinsichtlich der möglichen Erforderlichkeit einer Schallprognose im Baugenehmigungsverfahren, welche vom LfU zu prüfen ist, entsprechend ergänzt.</p>

<b>Sachaufklärung und Berücksichtigung</b>	
<b>Sachpunkt</b>	<p><b>Einwendung, Anregung, Hinweis</b></p> <p>lungspegels bei Schienenlärm nicht zu berücksichtigen, sondern die Ermittlung nach Abschnitt 4.4.5.3 DIN 4109-2:2016-7 durchzuführen.</p> <p>Das dargestellte "exemplarische Gebäude" (Abb. 8, Schallgutachten) wird für den vorgesehenen Standort, als ungeeignet bewertet. Immissionsgeminderte Blockinnenbereiche bzw. lärmabgewandte Seiten sind bei einer vorliegenden allseitigen Verlärmung und der gewählten Gebäudeform nicht zu gewährleisten. Die beschirmende Wirkung von Gebädefassaden wird nicht genutzt.</p> <p><u>Luftschadstoffe</u></p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Belästigung durch Feinstaub / Stickoxid nur im Einzelfall durch Beteiligung des Landesamtes für Umwelt (LfU) geprüft werden. Die grundsätzliche Zustimmung des Landesamtes, dass durch die Vorbelastung des geplanten Gebietes die Grenze zur Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird, muss vor Inkrafttreten des BP vorliegen.</p> <p><u>Begrünung der Stützmauer</u></p> <p>Die im B-Plan-Verfahren benannte Stützmauer, für die Maßnahmen konzipiert ist, wurde durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg übernommen. Gemäß Planungsunterlagen und Protokoll soll die Stützmauer von Seiten der Stadt begrünt werden. Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg sieht eine Abstimmung zur Gestaltung der Wände mit der Stadt Frankfurt (Oder) vor. Geprüft werden soll auch die Möglichkeit einer schallabsorbierenden Oberflächenstruktur. Eine Begrünung ist durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, nicht vorgesehen. Hier gilt es eine Abstimmung vorzunehmen und Einigkeit zu erzielen, wie mit dem Thema umgegangen werden kann.</p> <p><u>Munitionsfreiheitsbescheinigung</u></p> <p>Der Planbereich ist kampfmittelbelastet, für Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.</p> <p><u>Zufahrten</u></p> <p>Hinweis auf Konfliktpotential bei Anbindung ans Straßennetz. Es ist zu ergänzen, dass maximal zwei Zufahrten im Einfahrtsbereich vorzusehen sind. Der Bau weiterer Zufahrten hätte unweigerlich die Reduzierung von Parkflächen, bis hin zum kompletten Wegfall des Parkstreifens auf der Ernst-Thälmann-Straße zur Folge. An der unteren Zufahrt (im südöstli-</p>
Kampfmittel	<p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
Verkehr	<p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nur über die Ernst-Thälmann-Straße. Die Begründung wird bezüglich der Anzahl der Zufahrten entsprechend angepasst. Die verkehrstechnisch einwandfreie Ausgestaltung der Zufahrten muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</p>
	<p>Die im Entwurf des Luftreinhalteplans Frankfurt (Oder) (Stand 10.12.12) vorliegenden Ergebnisse wurden berücksichtigt. Auswirkungen gegenüber den Luftverunreinigungen wurden im Umweltbericht betrachtet. Lokale Maßnahmen zur Luftverbesserung wurden festgesetzt (Grünstreifen und Dachbegrünung). Die Ausweitung der Luftgütedaten des Landesamt für Umwelt Brandenburg (LfU 2018: Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg) hat ergeben, dass im Bereich der Leipziger Straße die Grenzwerte der 39. BlmsSchV eingehalten werden.</p> <p>Der Bebauungsplan sah eine Begrünung der Stützmauer zwischen Gehweg und Grundstück vor. Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen haben ergeben, dass eine Begrünung der Schallschutzmauer von Seiten des Landesbetriebes aus unterhaltungsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Im Ergebnis wird auf eine Begrünung der Lärmschutzmauer verzichtet. Stattdessen wird eine Entstellungsmäßnahme im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) durchgeführt, die durch die Stadt benannt wurde.</p>

Sachpunkt	Einwendung, Anregung, Hinweis	Sachaufklärung und Berücksichtigung
	<p>chen Bereich des Bebauungsgebietes) ist nur eine Ausfahrt nach rechts möglich. Die Lage der nördlichen Zufahrt muss aufgrund eines verkehrstechnischen Gutachtens, unter Berücksichtigung benannten Problemfeldes, erarbeitet werden.</p>	
	<p><u>Verkehrsaufkommen</u></p>	<p>Das geplante Baugebiet lässt keine Nutzung mit verdichtetem Verkehrsstrom erwarten.</p>
	<p>Keine Ansiedlung mit verdichtetem Verkehrsstrom gewünscht.</p>	<p>Das Sonstige Sondergebiet verfügt über ausreichende Flächen, um die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.</p>
	<p><u>Parkraum</u></p>	<p>Berücksichtigung des Parkplatzbedarfs.</p>
	<p><u>Straßenbahninfrastruktur</u></p>	<p>Vorhandene Anlagen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt.</p>
	<p>Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn befinden sich im Plangebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße.</p>	<p>Hinweise wurde in die Begründung aufgenommen und werden in der Bauausführung beachtet.</p>
	<p><u>Militärinfrastruktur</u></p>	
<p>Versorgungsleitung</p>	<p>Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Leipziger Straße, welche Bestandteil des Militärstraßennetzes Nr. 721 ist. Sollten während der Bauphase Einschränkungen bei der Nutzung der Leipziger Straße entstehen, so sind diese unter Angabe von Beginn und Ende der Baumaßnahme der Bundeswehr mitzuteilen.</p>	<p>Die Hinweise wurden in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p>
	<p><u>Telekommunikation</u></p>	
	<p>Im Planbereich verlaufen Telekommunikationshauptleitungen</p>	
	<p><u>Fernwärme</u></p>	<p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Auf der Südseite der Heilbronner Straße ist eine betriebsbereite Fernwärmeleitung vorhanden und somit der Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz möglich.</p>	
	<p><u>Gas</u></p>	<p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Im betroffenen Planungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Eine weitere Erschließung des Planungsgebietes ist möglich.</p>	
	<p><u>Strom</u></p>	<p>Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>
	<p>Im Plangebiet ist bereits ein Hausanschluss vorhanden. Hinweise zu der vorliegenden Leitung und zum Umgang mit den Leitungen während der Bauphase werden gegeben.</p>	

Sachpunkt	Einwendung, Anregung, Hinweis	Sachaufklärung und Berücksichtigung
	<u>Richtfunk</u> In der Umgebung des Plangebietes bestehen Anlagen von Richtfunkbetreibern. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden.	Hinweise wurde in die Begründung aufgenommen und werden bei der Bauausführung beachtet.
Wasserwirtschaft	<u>Kanalanlagen</u> Berücksichtigung des vorhandenen Mischwasserkanals  <u>Bodenbeschaffenheit</u> Versickerungsfähigkeit des Untergrundes prüfen  <u>Regenwasserversickerung</u> Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nur stark gedrosselt (Qdr = 15 l/s) möglich.	Mischwasserkanal in Planunterlagen berücksichtigt und mit Leitungsrecht belegt. Schutzstreifen und Leitungsführung wurden in Planzeichnung übernommen und festgesetzt.  Bodengutachten und Versickerungskonzept wurden erstellt. Maßnahmen zur Minimierung der Versieglung und zum Ausgleich wurden festgesetzt (Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, keine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen möglich).  Einleitung des abzuführenden Niederschlagswassers durch Festsetzungen im Bebauungsplan reduziert. Die genannte maximale Einleitmenge von 15 l/s wurde als Hinweis in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

## 8.2 Frühe Beteiligung am Planverfahren

### 8.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorherigen gleichnamigen Bebauungsplan BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße (für ein Mischgebiet mit einer urbanen Mischung aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe) sind während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Oktober 2011 und der formellen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Dezember 2012 schon einige Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Plangebiet geäußert worden. Die wesentlichen Belange, welche auch auf den jetzigen Bebauungsplan übertragbar waren, sind nachfolgend aufgeführt sowie deren Berücksichtigung dargelegt.

Sachpunkt	Einwendung, Anregung, Hinweis	Sachaufklärung und Berücksichtigung
Artenschutz	Gebiet weist eine hohe naturräumliche Vielfalt und einen hohen ökologischen und klimatischen Wert für die Stadt auf. Eine floristische und faunistische Bestandserfassung wird angeraten.	Floristische Bestandsaufnahme wurde erstellt und artenschutzrechtliches Gutachten angefertigt. Maßnahmen zum Artenschutz wurden im Umweltbericht behandelt, Festsetzungen zum Ausgleich und zur Kompensation wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Frankfurt (Oder)abgestimmt.

<b>Sachpunkt</b>	<b>Einwendung, Anregung, Hinweis</b>	<b>Sachaufklärung und Berücksichtigung</b>
Denkmalschutz	Keine Bodendenkmale bekannt. Keine baudenkmalpflegerischen Bedenken	Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
Immissions-schutz	Je nach Bebauung Einplanung von Lärmschutzmaßnahmen Maßnahmen zur Luftreinhaltung prüfen.	Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Die im Entwurf des Luftreinhaltungsplans Frankfurt (Oder) (Stand 10.12.12) vorliegenden Ergebnisse wurden berücksichtigt. Auswirkungen gegenüber den Luftverunreinigungen wurden im Umweltbericht betrachtet. Lokale Maßnahmen zur Luftverbesserung wurden festgesetzt (Grünstreifen und Begrünung der Stützwand zur Leipziger Straße).
Kampfmittel	Der Planbereich ist kampfmittelbelastet, für Erdarbeiten ist eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.	Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
Verkehr	Hinweis auf Konfliktpotential bei Anbindung ans Straßennetz Keine Ansiedlung mit verdichtetem Verkehrsstrom gewünscht Berücksichtigung des Parkplatzbedarfs Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn befinden sich im Plangebiet entlang der Ernst-Thälmann-Straße	Die Erschließung des Plangebiets erfolgt nur über die Ernst-Thälmann-Straße Das geplante Baugebiet lässt keine Nutzung mit verdichtetem Verkehrsstrom erwarten Das Sonstige Sondergebiet verfügt über ausreichende Flächen, um die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachzuweisen Vorhandene Anlagen wurden in den Planunterlagen berücksichtigt
Versorgungslei-tung	Im Planbereich verlaufen Telekommunikationshauptleitungen	Die Hinweise wurden in die Begründung des Bauabwgsplans aufgenommen
Wasserwirt-schaft	Berücksichtigung des vorhandenen Mischwasserkanals Versickerungsfähigkeit des Untergrundes prüfen	Mischwasserkanal in Planunterlagen berücksichtigt und mit Leitungsrecht belegt. Schutzstreifen und Leitungsführung wurden in Planzeichnung übernommen und festgesetzt. Bodengutachten und Versickerungskonzept wurden erstellt. Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Ausgleich wurden festgesetzt. (Dachbe-grünung, wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, keine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen möglich)
	Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die öffentliche Kanalisation nur stark gedrosselt (Qdr = 15 l/s) möglich	Einleitung des abzuführenden Niederschlagswassers durch Festsetzungen im Bauabwgsplan reduziert Die genannte maximale Einleitmenge von 15 l/s wurde als Hinweis in die Begründung zum Bauabwgsplan aufgenommen.

### **8.3 Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 13. September 2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" in der Fassung vom 31. Juli 2018 gebilligt.

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 sind 49 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist von einem Monat gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 31 eine Stellungnahme abgegeben. Drei Stellungnahme wurde im Jahr 2019 nachgereicht (Januar, Mai und Juni).

Der Entwurf des Bebauungsplans BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" in der Fassung vom 31. Juli 2018 wurde in der Zeit vom 18. Oktober 2018 bis einschließlich 19. November 2018 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Die Planungen konnten zusätzlich im Internet unter [www.frankfurt-oder.de](http://www.frankfurt-oder.de), Bürgerservice A-Z – Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und über das Zentrale Landesportal für die Umweltverträglichkeitsprüfungen und die Bauleitplanung im Land Brandenburg (<http://blp.brandenburg.de>) abgerufen werden.

#### **8.3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

### 8.3.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

#### Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stellung-nehmer	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
<b>100</b>	<b>Städtische Ämter</b>	
101	Dezernat I – Amt 15 - Beitragssteuerung / Pflege und Betreuungsgesellschaft mbH	30.10.2018
102 a	Dezernat I – Amt 32 - Ordnungs- und Umweltamt, Abteilung Umweltschutz	17.04.2018
102 b	Dezernat I - Amt 32 - Amt für Öffentliche Ordnung, Abt. Straßenverkehrsbehörde	16.01.2019
102 c	Dezernat I - Amt 32 - Amt für Öffentliche Ordnung, Abt. Allgemeine Ordnungsangelegenheiten	-
103 a	Dezernat II – Amt 39 – Umweltamt - Bereich Klima und Immissionsschutz	31.07.2018
103 b	Dezernat II – Amt 39 - Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde	(I) 24.07.2018 (II) 14.11.2018 (III) 20.05.2019 (IV) 25.06.2019
104	Dezernat II – Amt 61 - Bauen, Umwelt und Stadtentwicklung – Untere Bauaufsicht	24.07.2018
105	Dezernat II – Amt 65 – Zentrale Immobilienmanagement	-
106	Dezernat II – Amt 66 - Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen	(I) 19.07.2018 (II) 11.10.2018 (III) 08.11.2018
107	Dezernat III – Amt 37 - Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	-
108	Dezernat III – Amt 50 - Amt für Jugend und Soziales	16.11.2018
109	Dezernat III – Amt 53 - Gesundheitsamt	02.11.2018

Stellung-nehmer	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
<b>200</b>	<b>Regional- und Landesbehörden</b>	
201	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	22.10.2018
202	Regionale Planungsgemeinschaft Ooderland-Spree	-
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	29.10.2018
204	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	-
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	-
206	Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg	-
207	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost	-
209	Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz	22.11.2018
210	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	12.10.2018
214	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	09.11.2018
<b>300</b>	<b>Bundesbehörden</b>	
303	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.10.2018
306	BVVG Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH, Landesniederlassung Brandenburg / Berlin	26.10.2018
315	Bundesnetzagentur	31.10.2018
<b>400</b>	<b>Ver- und Entsorgungsbetriebe, Verbände</b>	
401a	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Gas und Strom	22.10.2018
401b	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, Fernwärme	14.11.2018
402	Die Gemeinnützige Pflege- und Betreuungsgesellschaft mbH der Stadt Frankfurt (Oder)	30.10.2018
403	Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder)	-

<b>Stellung-nehmer</b>	<b>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum der Stellungnahme</b>
404	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH	12.10.2018
405a	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, Frankfurt (Oder)	17.10.2018
405b	Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik	29.10.2018
406	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	-
407	Behindertenverband Frankfurt (Oder) e.V.	-
408	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	-
409	E-Plus Service GmbH	-
414	Media Broadcast GmbH	-
415	Ericsson GmbH	15.11.2018
416	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	05.11.2018
<b>500</b>	<b>Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände</b>	
506	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	13.11.2018
507	Seniorenbeirat Frankfurt (Oder)	30.10.2018
508	PFE – Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung	-
<b>600</b>	<b>Nachbargemeinden/ Ämter</b>	
601	Gemeinde Treplin	29.10.2018
602	Stadt Lebus	29.10.2018
603	Amt Lebus	-
604	Amt Brieskow-Finkenheerd	-

Stellung- nehmer	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
605	Amt Odervorland	-
606	Amt Schlaubetal	-
<b>700</b>	<b>Angrenzende Landkreise</b>	
701	Landkreis Oder-Spree	07.11.2018
702	Landkreis Märkisch-Oderland	13.11.2018

### Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
101	Standortwahl	<ul style="list-style-type: none"> <li>Angehängte Stellungnahme der Pflege- und Betreuungsgesellschaft mbH siehe unter Stellungnehmer Nr. 402</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert.</li> </ul> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>	nein	
102 a	Regenwasserversickerung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei der Planung der Versickerungsschächte ist die Einhaltung des DWA-M 153 zu beachten.</li> <li>Bei der Planung der Lage der Schächte ist zu beachten, dass die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkanten und der Unterkante der Spundwand liegen müssen.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Die Ausführung der Versickerungsanlagen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung (Ergänzung der Begründung)</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung	
102 b .1	Verkehrslärmbelastung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Zweckbestimmung als "Pflegeheim für Dauer- und Tagesgäste", wo auch die Wohnbebauung für betreutes Wohnen ermöglicht werden soll, wird aufgrund der hohen Belastungswerte u.a. durch Verkehrslärm weiterhin als sehr kritisch angesehen.</li> <li>Auch wenn die Schlafräume auf der von der Leipziger Straße abgewandten Seite liegen sollten, kommt hier der Verkehrslärm der Ernst-Thälmann-Straße insbesondere die Geräusche der Straßenbahn bei ihren Kurvenfahrten und den Brems- und Beschleunigungsvorgängen zum Tragen.</li> <li>Gemäß den Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind bei Vorlie-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>In Bezug auf den Umgang mit den hohen Belastungswerten durch Verkehrslärm, wurde das Schallgutachten überprüft und ergänzt.</li> <li>Mögliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden im Gutachten benannt ("Hamburger Fenster" / Schalldämm-Lüftung / Wintergärten / Vorhangfassade / Grundrissanpassungen / Prallscheiben / städtebauliche Struktur / oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung). In der Begründung werden die Vorschläge behandelt und abgewogen.</li> <li>Die einzuhaltenden Bauschalldämm-Maße werden anhand der maßgeblichen Außenschalldämm-Maße festgesetzt. Es können geringere Bauschalldämm-Maße zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren geringere maßgebliche Außenschalldämm-Maße nachge-</li> </ul>	ja	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		gen der Gebäudestrukturen erneut die Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Schalldämmungen für die Fassadenabschnitte zu ermitteln.			wiesen werden.  <b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Änderung der Planung</b> <b>(Anpassung der textlichen Festsetzung, der Begründung und der Planzeichnung)</b>	
102 b .2	Zufahrten	<ul style="list-style-type: none"> <li>In Pkt. 6.3.2 der Begründung zur Festsetzung des Einfahrtsbereichs ist zu ergänzen, dass maximal zwei Zufahrten im Einfahrtsbereich vorzusehen sind. Der Bau weiterer Zufahrten hätte unweigerlich die Reduzierung von Parkflächen, bis hin zum kompletten Wegfall des Parkstreifens auf der Ernst-Thälmann-Straße zur Folge. Ziel muss es sein, die Anzahl der öffentlichen Parkflächen nicht zu reduzieren, da in diesem Bereich schon jetzt ein hoher Parkdruck besteht.</li> <li>An der unteren Zufahrt (im südöstlichen Bereich des Bebauungsgebietes) ist nur eine Ausfahrt nach rechts möglich.</li> <li>Die Lage der nördlichen Zufahrt muss aufgrund eines verkehrstechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der in Punkt 6.3.2 genannten Problemfelder, erarbeitet werden.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Begründung wird bezüglich der Anzahl der Zufahrten entsprechend angepasst.</li> <li>Die verkehrstechnisch einwandfreie Ausgestaltung der Zufahrten muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.</li> </ul> <b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b> <b>(Anpassung der Begründung)</b>	Er-gän-zung der Be-grün-dung
103 a	Stützmauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Rahmen der Lärmaktionsplanung 3. Stufe ist es erforderlich, den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte Frankfurt (Oder) als Baulastträger der Bundesstraßen für die Planung von Maßnahmen zu beteiligen.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg ist im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens beteiligt worden.</li> <li>Der Bebauungsplan sieht eine Begründung der Stützmauer zwischen Gehweg und Grundstück vor. Ein Gespräch mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Bran-</li> </ul>	ja

STN - Nr.	Vorliegende Ausßerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:	
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange					
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die im B-Plan-Verfahren benannte Stützmauer, für die Maßnahmen konzipiert ist, wurde durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg übernommen.</li> <li>- Gemäß Planungsunterlagen und Protokoll soll die Stützmauer von Seiten der Stadt begrünt werden.</li> <li>- Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg sieht eine Abstimmung zur Gestaltung der Wände mit der Stadt Frankfurt (Oder) vor. Geprüft werden soll auch die Möglichkeit einer schallabsorbierenden Oberflächenstruktur. Eine Begrünung ist durch den Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg nicht vorgesehen. Hier gilt es eine Abstimmung vorzunehmen und Eingkeit zu erzielen, wie mit dem Thema umgegangen werden kann.</li> </ul>		<p>denburg, Dienststätte Frankfurt (Oder) zur Ausgestaltung der Stützmauer ergab, dass eine Begrünung der Stützmauer nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung und Pflege möglich ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Lärmschutzwand befindet sich vollständig im Eigentum des Landesbetriebs Straßenwesen und ist durch diesen zu unterhalten. Seitens des Landesbetriebs für Straßenwesen wird befürchtet, dass bei einer Begrünung der Wand eine regelmäßige Kontrolle erschwert wird und mögliche Schäden an der Wand nicht erkannt werden.</li> <li>- Des Weiteren ist im Rahmen der Bauausführung zu klären, ob die Stützmauer mögliche Auflasten durch die Errichtung eines Gebäudes tragen kann oder eine Sanierung erforderlich wird. Bei einer Sanierung der Wand werden schallabsorbierende Maßnahmen in Aussicht gestellt.</li> <li>- Im Ergebnis wird auf eine Begrünung der Lärmschutzwand verzichtet. Stattdessen wird eine Entschärfungsmaßnahme im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) durchgeführt, die durch die Stadt benannt wurde.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Änderung der Planung</b> <b>(Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung)</b></p> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>			nein	
103 b (I)	Artenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe erneute und ergänzte Stellungnahme vom 11.11.2018 (Nr. 103b (II))</li> </ul>						
103 b (II)	Artenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der beigefügten Potenzialanalyse vom</li> </ul>	x					Er-

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>September 2017 wird auf ein hohes Lebensraumpotenzial für Fledermäuse hingewiesen, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten sind. Insbesondere für diese Arten gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher zu vermeiden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Weiterhin wird auf mögliche Wechselwirkungen mit dem vorhandenen Fledermausquartier an der Brauereiruin in Frankfurt (Oder) (FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet) verwiesen.</li> <li>- In Abstimmung mit dem Quartierbetreuer des Fledermausquartiers Brauereiruin in Frankfurt (Oder) kann bestätigt werden, dass der Standort ein wichtiger Bestandteil als Lebensraum für mehrere Fledermausarten im Zusammenhang mit dem Fledermausquartier hat. Es ist auch ein wichtiger Trittstein im Grünverbund der Frankfurter Innenstadt vermutlich mit einer Leitfunktion für die Tiere.</li> <li>- Die hohe Lebensraumqualität für die genannten Arten besteht insbesondere durch die am Standort vorhandenen Ruinen und den Gehölzbestand.</li> <li>- Die Ruinen und ein großer Teil des Gehölzbestandes sollen im Zuge der Nutzung des Standortes entfernt werden. Damit sind Verluste der gegenwärtig vorhandenen Lebensräume der streng geschützten Arten zu erwarten.</li> </ul>			<p>des Fledermausbestandes auf dem Gelände Alianzdreeck durchgeführt, um im Ergebnis der Untersuchung geeignete Maßnahmen festlegen zu können. Das Ergebnis der Untersuchung liegt seit 21.12.2018 vor und wurde den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Im Ergebnis der Erfassung wurde festgestellt, dass sich innerhalb des Gebäudes keine Hinweise auf Gebäudebrüter finden lassen. Eine Nutzung des Gebäudes als Winterquartier kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Im Gebäude konnte ausschließlich eine zweifelhafte Quartiersnutzung von Zwerg- und Breitflügeliedermaus festgestellt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Kompensation wird die Anbringung von 20 Fledermausquartieren an den neu zu errichtenden Gebäuden vorgeschlagen. Dies ist sowohl für ein Wohnstübchenquartier als auch für ein Sommerquartier ausreichend.</li> <li>- Im Ergebnis des Fledermausgutachtens wird auch die Bauzeitenregelung für den Abriss der Gebäude festgelegt. Die Maßnahmen werden als Maßnahmen oder bodenrechtlichen Bezug in die Begründung aufgenommen und sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten.</li> <li>- Die Gebäude wurden soweit zugänglich im Februar 2019 nochmals begangen um eine Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse auszuschließen. Es konnten keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt werden.</li> <li>- Das Ergebnis der Untersuchung wurde mit der zuständigen Fachbehörde und den Fledermausfachleuten in Frankfurt (Oder) abgestimmt. (siehe hierzu Stellungnahme 103b (III))</li> <li>- Zur Sicherung des Grünverbundes erfolgen die An-</li> </ul>	<p>gängerung der Begründung</p>

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange		
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Potenzialanalyse aus dem Jahr 2017 wird darauf hingewiesen, dass der Bereich vermutlich sogar ganzjährig eine hohe Bedeutung als Lebensraum für mehrere Fledermausarten aufweist, die auch im Fledermausquartier Brauereiruin Frankfurt (Oder) vorhanden sind.</li> <li>- Als Vermeidungsmaßnahme wird mit der Potenzialanalyse vorgeschlagen, folgende Maßnahmen durchzuführen:                      - Fledermaus-Einlaufblende mit Rückwand - 3 Stk.                      - Fledermaus-Reihenquartier - 4 Stk                      - Ganzjahresquartier f. Fledermäuse 1WI - 3 Stk.</li> <li>- Die Angaben beruhen auf einer einmaligen Begehung des Standortes durch den Gutachter und einer Schätzung des Lebensraumpotenzials. Weiterhin wird im Umweltbericht beschrieben, dass im Jahr 2018 eine detaillierte Bestandserfassung der Fledermausarten einschließlich Prüfung auf Winterquartiere erfolgen soll. Die im Umweltbericht angekündigte detaillierte Bestandserfassung ist in den übergebenen Unterlagen nicht enthalten.</li> <li>- Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind prinzipiell gut geeignet, um Lebensraumverluste zu kompensieren. Sie können jedoch erst im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Bebauung am Standort integriert werden. In der Begründung mit Umweltbericht ist der</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze sowie die extensive Begrünung von Flachdächern (über textliche Festsetzung im Bebauungsplan).</li> <li>- Zusammenfassung:</li> <li>- Die Ergebnisse der Gutachten sowie das Ergebnis der Abstimmung wird in der Begründung ergänzt.</li> <li>- Im Sommer 2018 bis zum Februar 2019 wurden weitere Begehungen durchgeführt, deren Ergebnisse der Behörde übermittelt wurden.</li> <li>- Im Rahmen der Begehungen konnte keine Nutzung als Winterquartier festgestellt werden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen tragen in erster Linie dazu bei, den Verlust an Nahrungshabitat für die vorkommenden Fledermausarten zu kompensieren.</li> <li>- Zur Konkretisierung der während der Bauphase erforderlichen Maßnahmen wird in der Begründung ein Kapitel zu Maßnahmen ohne bodenrechtlichen Bezug ergänzt, in dem entsprechende Maßnahmen noch konkreter als im Umweltbericht beschrieben werden.</li> <li>- Da im Rahmen der aktuellen Kartierungen keine Quartiersnutzung nachgewiesen werden konnte, sind keine vorgezogenen Maßnahmen erforderlich.</li> <li>- Bei dem vorliegenden Bauabwägungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, deren Umsetzung von einem Investor abhängig ist. Da der Zeitraum der Umsetzung noch nicht bekannt ist und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht durch B-Plan sondern erst durch dessen Umsetzung auf der Baustelle eintreten, wird eine nochmalige Überprüfung vor Baubeginn vorgeschlagen. Weitergehende Maßnahmen sind im Rahmen des B-Plan-Verfahrens nicht erforderlich.</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Vorzeitraum der Bauphase nicht berücksichtigt, sodass für diesen Abschnitt Lebensraumverluste und damit Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Schreiben des Umweltamtes vom 7. Juni 2018 wurde bereits auf die Notwendigkeit hingewiesen, vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung festzusetzen.</li> <li>- Es wird eingeschätzt, dass mit vorgezogenen Maßnahmen, deren erst nach Präzisierung der konkreten Bestandserfassung ermittelt werden kann, die in den Unterlagen für 2018 avisiert wird, ein derartiger Verlust an Lebensraum vermeidbar ist.</li> <li>- Es sind konkrete Maßnahmen festzusetzen oder vertraglich zu sichern, in welchem Umfang und an welcher Stelle die Maßnahmen vorgesehen sind. Ansonsten stehen in diesem Punkt die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz dem Bauleitplan entgegen.</li> <li>- Weiterhin sind in den vorgelegten Unterlagen keine Angaben dazu enthalten, wie die artenschutzrechtlichen Verbote im Rahmen der Freimachung des Standortes insbesondere auch für die vorhandenen Ruinen berücksichtigt werden sollen. Hier sind im Umweltbericht nur Angaben zur Bauzeitenregelung</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>bezüglich des Gehölzbestandes enthalten. Derartige Angaben sind notwendig, um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermeiden zu können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Möglichkeiten der Überwindung</li> <li>- Wie bereits im Schreiben des Umweltamtes vom 7. Juni 2018 hingewiesen müssen vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) im engen räumlichen Zusammenhang mit dem Standort im notwendigen Umfang zur vollständigen Kompensation der Lebensraumverluste im Bauleitplan festgesetzt oder vertraglich gesichert werden.</li> <li>- Weiterhin sind Regelungen in Vorbereitung der Freimachung der Standorte und gegebenenfalls Bauzeitenregelungen auch für die Gebäudeabrisse, die gegenwärtig Lebensraum geschützter Arten darstellen, zu integrieren. Es wird eingeschätzt, dass dadurch eine Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vollständig möglich ist und dass die oben genannten Maßnahmen zumutbar sind.</li> <li>- In Abhängigkeit von der Art der Freimachung von Gehölz- und Gebäudebestand und der Einordnung der gegebenenfalls auch temporären CEF-Maßnahmen kann es notwendig werden, dass Ausnahmegenehmigungen zu den Zugriffsverboten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz notwendig werden, die für ausreichend dimensionierte und artspezifische</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Maßnahmen nach Präzisierung der Bestandserfassung in Aussicht gestellt werden können. Dazu sind jedoch hinreichend genaue Angaben notwendig, um abschätzen zu können, ob die zur Vermeidung der Beeinträchtigungen notwendigen Maßnahmen realisierbar sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die genaue Dimensionierung der notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren auf der Basis der tatsächlichen Erfahrungsergebnisse, die der Unteren Naturschutzbehörde vor Einreichung der Bauantragsunterlagen vorzulegen sind, erfolgen, wozu auch die Spezifizierung der Art und Anzahl der Quartier- und/oder Nisthilfen gehört. Mindestens jedoch sollen die 5 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und 5 Nisthilfen für Höhlenbrüter am Standort realisiert werden, in Abhängigkeit von den tatsächlich festgestellten Quartieren ggf. auch mehr.</li> <li>Die ansonsten zu erwartenden artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz würden bei Nichtdurchführung der genannten Maßnahmen den Zielen der Bauleitplanung rechtlich entgegenstehen bzw. zu Bauverboten führen.</li> </ul>				
103 b (II).2	Zugriffsverbot	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der hohen Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands in Verbindung mit den umliegend vorhandenen Lebensraumstrukturen entstehen</li> </ul>	x		<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Anpassung der Begründung)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Nisthilfen für Höhlen- und Gebäudbrüter erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag</li> <li>Das Vorkommen gefährdeter Arten insbesondere Fle-</li> </ul>

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
			<p>hen für die in der Potenzialanalyse benannten Vogelarten, die ebenfalls unter die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz fallen, keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die in der Potenzialanalyse empfohlenen Nisthilfen sind jedoch ebenfalls festzusetzen bzw. über Regelungen im städtebaulichen Vertrag zu sichern, um eine entsprechende Lebensraumqualität nach Bebauung am Standort anzubieten. Dabei sind nicht nur Verluste durch Entnahme von Baumhöhlen zu berücksichtigen, sondern auch Lebensraumverluste, die gegenwärtig in den Ruinen bestehen. Die tatsächliche Anzahl der benötigten Nistplätze ist im Zusammenhang mit dem Bauantragsverfahren zu ermitteln.</li> <li>Bezüglich der anderen betrachteten Artengruppen im Rahmen der Potenzialanalyse und des Umweltberichts wird den Angaben fachlich gefolgt.</li> <li>Bei der Festsetzung der Bepflanzung der nicht überbaubaren Baugebietsflächen sollen vorrangig Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Lebensraumqualität für Insekten analog den Angaben in der Potenzialanalyse aufweisen, die wiederum als Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vogelwelt dienen. Für diesen Fall wird empfohlen, eine Pflanzenliste beizufügen.</li> </ul>			<p>dermäuse wurde im Jahr 2018 vertiefend untersucht. Das Ergebnis wurde den zuständigen Fachbehörden zu Verfügung gestellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Ergebnis der Erfassung wurden innerhalb der Ruinen keine Gebäudebrüter festgestellt. Es besteht eine zeitweilige Quartiersnutzung durch Zwerg- und Breitflügelermäuse, die durch die Anbringung von Fledermausquartieren an den neu zu errichtenden Gebäuden kompensiert werden soll.</li> <li>Auch im Rahmen einer nochmaligen Kontrolle der Bestandsgebäude im Januar waren keine Hinweise auf Gebäudebrüter zu finden. Ein in einem Fenster vorhandenes Nest ist eine Amsel zuzuordnen.</li> <li>Ergänzung der Ergebnisse der Gutachten sowie der Maßnahmen in der Begründung. Die Pflanzliste ist im Bauabwägungsplan enthalten und auf heimische und insektenreiche Arten abgestimmt.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Anpassung der Begründung)</b></p>	Be-
103b (II)	Baumschutz		Die Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder)	x		Die Baumschutzverordnung wird beachtet.	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
.3			ist zu beachten.				
103b (III)	Artenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der uNB lagen folgende Unterlagen /Kenntnisse vor:</li> <li>- Gutachten der Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie - Bubo -; „Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplanes 01-011 „Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße“, Stadt Frankfurt (Oder), – Bewertung und Konfliktanalyse –; von März 2019</li> <li>- vor-Ort Begehung am 13.05.2019 mit einem Mitarbeiter der uNB und Herr J. Becker (NA-BU)</li> <li>- Die uNB stimmt dem Vorhaben unter Einhaltung folgender Auflagen und Hinweise zu:</li> <li>- Sämtliche Arbeiten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (öBB) durch eine fachkundige Person zu überwachen. Die öBB hat sicherzustellen, dass die Auflagen der uNB umgesetzt werden. Durch die öBB sind sämtliche Maßnahmen schriftlich und fotografisch zu dokumentieren.</li> <li>- Vor Baubeginn sind die Gebäude und das Areal durch die öBB erneut auf Lebensstätten geschützter Tierarten zu kontrollieren. Das Ergebnis ist der uNB unaufgefordert vor Baubeginn mitzuteilen.</li> <li>- Sollte während der Bauarbeiten ein Vorkommen von besonders geschützten Tierarten angetroffen werden, sind die Arbeiten im Umfeld des Vorkommens einzustellen und</li> </ul>	x		<p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Auflagen werden – soweit sie noch nicht im Umweltbericht aufgeführt sind, ergänzt.</li> </ul>	Er-gän-zung der Be-grün-dung

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange			
			<p>die uNB ist zu informieren (Tel.: 0335 552 3931).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fällung von Bäumen hat ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Notwendige Fällungen und Rückschnitte sind nach der aktuellen Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 zu beantragen. Bitte berücksichtigen sie die notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichzahlungen.</li> <li>- An den geplanten Gebäuden sind Ersatzkästen für Gebäudebrüter und Fledermäuse gemäß des o.g. Gutachtens anzubringen. Die fachgemäße Installation der Kästen ist der uNB anzuzeigen (Fotos, Lageplan).</li> <li>- Für Höhlenbrüter sind gemäß des o.g. Gutachtens 10 Nistkästen in verschiedenen Ausführungen an verbleibenden Bäumen aufzuhängen. Die fachgemäße Installation der Nistkästen ist der uNB anzuzeigen (Fotos, Lageplan).</li> <li>- Die Anbringung der Ersatzkästen für Höhlen-, Gebäudebrüter und Fledermäuse und deren Anzahl (siehe Punkt 3.5 und 3.6, o.g. Gutachten) ist in den textlichen Festsetzungen des Bauabwägungsplanes „Allianzdreieck an der Ernst- Thälmann- Straße“, BP-01-011 aufzunehmen.</li> <li>- Bei der Begehung am 13.05.2019 konnten zwar keine aktuellen Vorkommen von Gebäudebrütern oder Fledermäusen festgestellt werden. Allerdings wurden 2 Altnester im</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Anbringung der Ersatzquartiere und Nistkästen kann nicht über eine textliche Festsetzung geregelt werden, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug hat. Die Festsetzung erfolgt daher über einen städtebaulichen Vertrag.</li> </ul>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		Gebäude entdeckt, die dem Hausrotschwanz zugeordnet werden können und weitere Altnester gesichtet. Ob diese Nester aus dem Jahr 2018 oder älter herkommen, ist nicht mehr herauszufinden.			<b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung (Anpassung der Begründung)</b>	
103b (IV)	Baumschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baum Nr. 13 sollte zum Erhalt festgesetzt werden, da der Baum (eine Eiche) auf Grund seines Alters und seines Habitus fast als Naturdenkmal einzustufen ist.</li> <li>Die Untere Naturschutzbehörde geht davon aus, dass durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Planung und des Baus ein Erhalt des Baumes möglich ist.</li> <li>Gerade an diesem zentralen Bereich des Alnanzdreiecks kann auf einen so großen und das Stadtbild prägenden Baum nicht verzichtet werden.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Baum Nr. 13 handelt es sich um eine sehr alte und gut gewachsene Eiche, die fast den Status eines Naturdenkmals hat. Aus diesem Grunde wird der Forderung des Umweltaamtes gefolgt und der Baum zum Erhalt festgesetzt.</li> </ul> <b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Änderung der Planung (Anpassung der Planzeichnung und der Begründung)</b>	ja
104.1	Stützmauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Textliche Festsetzung 7.2: Aus der Begründung zur Festsetzung ist zu entnehmen, dass die Begründung der Stützmauer zur Lärminderung und zur Minimierung der Feinstaubbelastung beitragen soll.</li> <li>Liegt diese Stützmauer im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes?</li> <li>Wie bzw. wo wird geregelt, dass dieser Vorschlag umgesetzt werden kann?</li> <li>Wo ist nachgewiesen, dass die Begründung der Stützmauer ausreichend zur Minderung von Feinstaub- und Stickoxidbelastung für das Plangebiet ist?</li> <li>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Be-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Stützmauer liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich jedoch im Eigentum des Landesbetriebs für Straßenwesen.</li> <li>Der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg ist im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens beteiligt worden.</li> <li>Zur Minderung gibt es kein auf den Standort bezogenes Gutachten. Wissenschaftliche Untersuchungen u. a. des Forschungsinstituts Jülich belegen jedoch, dass Pflanzen durch Adsorption Feinstaub binden und so mit aus der Luft herausfiltern.</li> <li>Der Bebauungsplan sieht eine Begründung der Stützmauer zwischen Gehweg und Grundstück vor. Ein Gespräch mit dem Landesbetrieb Straßenwesen Bran-</li> </ul>	ja

STN - Nr.	Vorliegende Ausßerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange				
			<p>lästigung durch Feinstaub / Stickoxid nur im Einzelfall durch Beteiligung des Landesamtes für Umwelt (LfU) geprüft werden? Die grundsätzliche Zustimmung des Landesamtes, dass durch die Vorbelastung des bebauten Gebietes die Grenze zur Gesundheitsgefahr nicht überschritten wird, muss vor Inkrafttreten des BP vorliegen.</p>			<p>denburg, Dienststätte Frankfurt (Oder) zur Ausgestaltung der Stützmauer ergab, dass eine Begrünung der Stützmauer nur in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag zur Errichtung und Pflege möglich ist.</p> <p>– Die Lärmschutzwand befindet sich vollständig im Eigentum des Landesbetriebs Straßenwesen und ist durch diesen zu unterhalten. Seitens des Landesbetriebs für Straßenwesen wird befürchtet, dass bei einer Begrünung der Wand eine regelmäßige Kontrolle erschwert wird und mögliche Schäden an der Wand nicht erkannt werden.</p> <p>– Des Weiteren ist im Rahmen der Bauausführung zu klären, ob die Stützwand mögliche Auflasten durch die Errichtung eines Gebäudes tragen kann oder eine Sanierung erforderlich wird. Bei einer Sanierung der Wand werden schallabsorbierende Maßnahmen in Aussicht gestellt.</p> <p>– Im Ergebnis wird auf eine Begrünung der Lärmschutzwand verzichtet. Stattdessen wird eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) durchgeführt, die durch die Stadt benannt wurde.</p> <p>– Die Auswertung der Luftgütedaten des LfU hat ergeben, dass im Bereich der Leipziger Straße die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.</p>		<p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Änderung der Planung</b>  <b>(Anpassung der textlichen Festsetzungen und Begründung)</b></p>

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
104.2	Lärmimmissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf Grund der erhöhten Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für Außenbauteile festgesetzt.</li> <li>- Wurde die schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm durch Verkehrslärm vom 8.02.2018 durch das LfU geprüft? Wenn nein sollte das LfU beteiligt werden, da eine Prüfung im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr erfolgt. Sollte bereits eine Stellungnahme vom Landesumweltamt vorliegen, wird um Kenntnis gebeten.</li> <li>- Es wird darauf verwiesen, dass die in der Begründung auf S. 23 unter Punkt 6.2.2 ggf. geforderten erneuten Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Schalldämmungen für die Fasadenschnitte im Baugenehmigungsverfahren jeweils die Vorlage einer Schallprognose bedingt, welche vom LfU zu prüfen ist.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Beteiligung des LfU ist im Rahmen der formellen Beteiligung erfolgt (Siehe Stellungnahme Nr. 209).</li> <li>- Das Schallgutachten wurde überarbeitet, Anpassungen werden in die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Planzeichnung übernommen.</li> <li>- Die Begründung wird hinsichtlich der möglichen Erforderlichkeit einer Schallprognose im Baugenehmigungsverfahren, welche vom LfU zu prüfen ist, entsprechend ergänzt.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Änderung der Planung</b>  <b>(Anpassung der textlichen Festsetzung, der Planzeichnung und der Begründung)</b></p>	ja	
106 (I)	Straßenbäume	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe erneute und ergänzte Stellungnahme vom 8.11.2018 (Nr. 106 (III))</li> </ul>	x		<b>Keine Abwägung erforderlich</b>	nein	
106 (II)	Abfallentsorgung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Abfallentsorgung informiert das Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen nach Rücksprache mit der Frankfurter Dienstleistungsholding GmbH, dass Privatstraßen aus rechtlichen Gründen durch die öffentliche Abfallentsorgung nicht befahren werden. In dem speziellen Vorhaben gibt es zwei Möglichkeiten die Abfallentsorgung zu gewährleisten:</li> <li>- Es werden Bereitstellungsflächen für die Ab-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise zur Abfallentsorgung werden zur Kenntnis genommen und in der Genehmigungsplanung berücksichtigt. Die Lage der Flächen für Abfallbehälter sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</li> </ul>	nein	

STN - Nr.	Vorliegende Ausweisungen		Vortragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
106 (III) .1			<p>fallbehälter vorgesehen, die sich in einem annehmbaren Abstand zur öffentlichen Straße befindet. Die öffentliche Straße muss für Entsorgungsfahrzeuge befahrbar sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Privatstraßen sind baulich so ausgelegt, dass ein Befahren und Wenden mit dreirädrigen Entsorgungsfahrzeugen möglich ist, ein ordentlicher Winterdienst besteht. Der Eigentümer erteilt schriftlich die Zustimmung zum Befahren der Privatstraße und stellt den Entsorger von jeglichen Schadenersatzansprüchen frei. Der Entsorger übernimmt keine Haftung für Schäden an der Straße.</li> </ul>			<p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	
	Straßenbäume		<ul style="list-style-type: none"> <li>In der "Begründung" vom 31.07.2018 ist unter Punkt 6.3.1 Verkehrsflächen die folgende wichtige Festlegung enthalten:</li> <li>"Die vorhandene Baumreihe im öffentlichen Straßenraum entlang der Ernst-Thälmann-Straße ist zu beachten und zu erhalten."</li> <li>Diese Auflage fehlt allerdings im "Teil B - Textliche Festsetzungen". Es ist zu befürchten, dass sie im Planungsgeschehen nach der Bauabwägungsplanung nicht gesehen wird und keine Berücksichtigung findet.</li> <li>Unter Punkt 7.1 steht zwar: "Die Bepflanzungen sind zu erhalten." Der Punkt bezieht sich aber auf den vorhergehenden Text zur Dachbegrünung wie auch aus der Begründung unter Punkt 6.4.1 "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Dachbegrünung"</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Baumreihe soll erhalten und beachtet werden. Eine gesonderte Festsetzung ist hierfür jedoch nicht erforderlich, da die Baumreihe in der öffentlichen Verkehrsfläche liegt und sich damit in der Baustrahlgrenze der Stadt befindet.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange		Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Öffentliche Belange	Private Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>hervorgeht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Wir verlangen die Aufnahme des o. g. Passus in den "Teil B - Textliche Festsetzungen".</li> </ul>					
106 (III) .2	Sonstige Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Vorlage der Planungsdokumente sollte immer auch ein Änderungsverlauf beigefügt werden (bei Bedarf nur im internen Netzkordner der Planverfahren). Der letzte von uns komplett durchgesehene Planstand vom Entwurf stammt vom 15.06.2018. Es sollte erkennbar sein welche Änderungen gegenüber der nunmehr vorliegenden Fassung 31.07.2018 vorgenommen wurden. Ohne dem muss das ganze Planwerk erneut geprüft werden, was nicht im Sinne einer effizienten Bearbeitung ist.</li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Hinweis wird berücksichtigt. Bei der nächsten Abgabe der Plandokumente werden die zum vormaligen Stand vorgenommenen Änderungen benannt.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
108	Art der Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aus Sicht der Sozialplanung ist die Bebauung des Areals „Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße“ eine Möglichkeit zur Sicherung einer guten Versorgungsstruktur in Frankfurt (Oder), insbesondere für die älter werdende Bevölkerung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass das Amt 50 keine Eingriffsmöglichkeiten bei der Festlegung eines Investors oder eines Trägers für Betreuungsangebote in der Stadt Frankfurt (Oder) hat. Eine Ansiedlung einer weiteren stationären Pflegeeinrichtung ist dem wirtschaftlichen Risiko des Investors und des Betreibers unterlegen. Demzufolge kann das Amt für Jugend und Soziales lediglich</li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Planung wird vom Stellungnehmer begrüßt. Weitere Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</li> </ul>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange			
			<ul style="list-style-type: none"> <li>- lich eine Beratungsfunktion anbieten.</li> <li>- Aufgrund der derzeit noch nicht aktualisierten Pflegebedarfsplanung der Stadt Frankfurt (Oder), muss auf vorhandene Daten zurückgegriffen werden. Ausgehend von den Daten der aktuellen Pflegestatistik des Landes Brandenburg, lassen die dort enthaltenen Zahlen darauf schließen, dass in Frankfurt (Oder) in Folge des demografischen Wandels ein zunehmender Bedarf an Wohnraum für ältere Menschen bestehen wird.</li> <li>- Hierfür spricht ebenso die folgende Abbildung:</li> <li>- Demzufolge wird der Pflegebedarf der älteren Menschen insgesamt ansteigen. Dabei ist zu beachten, dass es ab circa 2026 einen steigenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen geben wird. Nach der vorliegenden Bevölkerungsstatistik der 9 Pflegeeinrichtungen der Stadt Frankfurt (Oder), gab es 813 vollstationäre Pflegeplätze, welche zum Stichtag des 15.12.2017 zu 98,5 % belegt waren.</li> <li>- Dies lässt darauf hindeuten, dass eine Erweiterung der Kapazität in der Versorgung für ältere Menschen folgerichtig ist.</li> <li>- Hierbei ist ebenso darauf hinzuweisen, dass die bereits in Frankfurt (Oder) ansässigen Pflegeeinrichtungen angehalten sind z. B. vorhandene Doppelzimmer abzubauen. Dies</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>wird zur Folge haben, dass aufgrund baulicher Maßnahmen einerseits Einzelzimmer geschaffen werden, andererseits ggf. Umbauten zu anderen Nutzungszwecken erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinzu kommt der Umstand, dass in den letzten Jahren der steigende Bedarf an teil- und vollstationären Angeboten von den ansässigen Trägern bereits erkannt wurde. Gegensteuerungsmaßnahmen, wie z. B. Einrichtungen für das betreute Wohnen oder der Ausbau der Tagespflegeangebote, werden bereits umgesetzt. Diese Angebote unterstützen insbesondere die Möglichkeit der älteren Menschen, solange wie möglich selbstständig im eigenen Haushalt zu leben. Dennoch soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass in den kommenden Jahren die Altersarmut ansteigen wird und die Stadt Frankfurt (Oder) insbesondere beim Betreuten Wohnen bezahlbaren Wohnraum benötigt. Dies gilt ebenso für die 182 Plätze der geplanten Seniorenresidenz. Das Sozialamt der Stadt ist laut der gesetzlichen Grundlagen dazu verpflichtet, angemessene Leistungen zu finanzieren. Daher wird ausdrücklich auf die bestehende Richtlinie zur Kosten der Unterkunft (A.d.R.: "Richtlinie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen SGB II und SGB XII (KdU-Richtlinie)") hingewiesen, welche die angemessenen Kosten einer Unterkunft ent-</li> </ul>			<p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	

STN - Nr.	Vorliegende Ausweisungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
109	Immissionen		<p>hält.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die geplante Bebauung des „Allianzdreieck“ mit betreutem Wohnen und einer Pflegeeinrichtung ist im Sinne des Bedarfes an entsprechendem Wohnraum und Pflegeplätzen zu begrüßen.</li> <li>Angesichts der exponierten Lage an Hauptverkehrsstrassen der Stadt Frankfurt (Oder) mit untersuchter starker Nutzungsfrequenz werden vor dem Hintergrund der aktuellen Empfehlungen der Weltgesundheitsorganisation zur Lärminderung als Beitrag zum Gesundheitsschutz aus fachlicher Sicht hohe Ansprüche an passive bauliche Schutzmaßnahmen gestellt.</li> <li>Die ermittelten Lärmpegelbereiche aus dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten vom 14.07.2017 bedingen hohe Schalldämmmaßnahmen an den Fassaden der Gebäude, insbesondere für die Lärmpegelbereiche V und VI. Hier wird eine planerische Zuordnung von sensiblen Nutzungsbereichen aus fachlicher Sicht kritisch gesehen.</li> <li>Hinzu kommt die Problematik der Feinstaub- und Stickoxidbelastung des Plangebietes. Eine Minderung der Feinstaubbelastung soll durch die Begrünung der Stützmauer im Bereich der Leipziger Straße erfolgen. Das Maß der Rückhaltung kann jedoch nicht prognostiziert werden. Auch hier sind aus fachlicher Sicht zum Schutz der zukünftigen Bewohner</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planung wird hinsichtlich des Bedarfs an entsprechenden Wohnraum und Pflegeplätzen begrüßt.</li> <li>Das Schallgutachten wurde überarbeitet, Maßnahmen zum Schallschutz werden benannt und in der Begründung abgewogen.</li> <li>Der Bauabwägungsplan sieht eine Begrünung der Stützmauer zwischen Gehweg und Grundstück vor. Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenwesen haben ergeben, dass eine Begrünung der Schallschutzwand von Seiten des Landesbetriebes aus unterhaltungsrechtlichen Gründen nicht möglich ist. Im Ergebnis wird auf eine Begrünung der Lärmschutzwand verzichtet. Stattdessen wird eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) durchgeführt, die durch die Stadt benannt wurde.</li> <li>Die Auswertung der Luftgütedaten des Landes Brandenburg ergibt für die vergangenen Jahre, dass der Grenzwert der 39. BImSchV eingehalten werden, so dass weitergehende Maßnahmen nicht erforderlich sind.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Änderung der Planung</b> <b>(Anpassung der textlichen Festsetzung, der Planzeichnung und der Begründung)</b></p>	ja

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
201	Raumordnung	<p>adäquate passive bauliche Maßnahmen notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</li> <li>- Zur Begründung verweisen wir auf die Mittelung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 24.10.2011. Die nunmehr erfolgte Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Pfleheim für Dauer- und Tagespflege" steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.</li> <li>- <i>Stellungnahme vom 24.10.2011:</i></li> <li>- <i>Planungsabsicht</i></li> <li>- <i>Die angezeigte Planungsabsicht sieht in einem Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 0,8 ha die Festsetzung von Mischgebiet vor.</i></li> <li>- <i>Das innerstädtische Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Stadtzentrums von Frankfurt (Oder) und ist durch ungenutzte Bebauung und Grünfläche gekennzeichnet.</i></li> <li>- <i>Beurteilung der Planungsabsicht</i></li> <li>- <i>Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:</i></li> <li>- <i>Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.</i></li> <li>- <i>Ziel 2.7 LEP B-B (Frankfurt (Oder) ist Oberzentrum);</i></li> <li>- <i>Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B (Die Entwick-</i></li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</li> <li>- Der Bebauungsplan wird nach seinem Inkrafttreten als per E-Mail übersandt.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
203	Denkmalschutz		<p>lung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundsatz 4.1 LEP B-B (Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale und vorhandener Infrastruktur innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete),</li> <li>- Grundsätze § 5 Abs. 1 bis 3 LEPla 2007 (Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Priorität hat die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes sowie die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen).</li> <li>- Bewertung:</li> <li>- Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.</li> <li>- Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.</li> </ul> <p>Das "Allianzdreieck" befindet sich in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertsstraße". In der Gestaltung und der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude ist auf die Siedlungsbauten in der Thielestraße Bezug zu nehmen. Für Abstimmungsgespräche im Zuge der konkreten</p>	x		<p>- Es ist planerischer Wille eine städtebauliche Dominante an dieser Stelle zu erzeugen. Die Höhe des Bauwerkes orientiert sich an den Dominaten im weiteren Umkreis des Plangebietes. Um diesen Aspekt wird die Begründung erweitert.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange		Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
		Öffentliche Belange	Private Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		Planung stehen wir zur Verfügung.				<b>(Ergänzung der Begründung)</b>	
209.1	Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.</li> </ul>		x		<b>Keine Abwägung erforderlich.</b>	nein
209.2	Lärmmissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen.</li> <li>Er liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsmissionen der stark frequentierten Leipziger Straße, Heilbronner Straße, Ernst-Thälmann-Straße und Schienenverkehrswegen. Das Plangebiet wird allseitig von Verkehrslärm beeinträchtigt.</li> <li>Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat zuletzt am 13.02.2013 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der Plananzeige / frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs.6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktslagen ausgeschlossen werden.</li> <li>Schallgutachten:</li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Schallgutachten wurde nach den Angaben des LfU überarbeitet (gemäß DIN 4109-1/2:2018), Anpassungen werden in die textlichen Festsetzungen, die Begründung und die Planzeichnung übernommen. Der Vorschlag zu den textlichen Festsetzungen wurde mit dem Gutachter und dem LfU abgestimmt und erweitert.</li> <li>Im Gutachten wird nicht mehr die Bewertung anhand einer exemplarischen Bebauung thematisiert. Die Darstellung im Gutachten erfolgt über Rasterlärmkarten auf verschiedenen Höhen (2m - Fußgängerniveau / 4m / 8m). Hierdurch kann eine Beurteilung der Außenbereiche auf der Ebene der unterschiedlichen Stockwerke erfolgen. Der Schienenbonus findet keine Anwendung.</li> <li>Aktive Schallschutzmaßnahmen werden in der Begründung behandelt und abgewogen.</li> <li>Mögliche städtebauliche Strukturen werden im Gutachten angeregt und in der Begründung behandelt bzw. abgewogen.</li> <li>Weitere mögliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden benannt und festgesetzt ("Hamburger Fenster" / Schallgedämpfte Lüftung / Wintergärten / Vorhangfassade / Grundrissanpassungen / Prallscheiben / oder andere Maßnahmen mit gleicher Wirkung) und ebenfalls in der Begründung behandelt.</li> <li>Der Schallschutz von Außenwohnbereichen wurde noch einmal gesondert behandelt und als textliche</li> </ul>	ja

STN - Nr.	Vorliegende Ausweisungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
			<p>Vorgetragene Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der sehr hohen Beurteilungspegel von teilweise über 70 dB(A) am Tag, die da mit über der allgemein anerkannten Schwelle der Gesundheitsgefährdung / Zumutbarkeitsschwelle liegen, ist aus Sicht des LfU der Standort für eine Nutzung als Pflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen ungeeignet.</li> <li>- Sollte dennoch eine Nutzung als Pflegeheim in Kombination mit betreutem Wohnen angestrebt werden, so schließen wir uns der Anerkennung der schalltechnischen Untersuchung (S. 5) an und fordern städtebauliche Strukturen und Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe, da ansonsten keine nicht verlärmten Außenbereiche entstehen, die von den zukünftigen Bewohnern genutzt werden könnten. Dies ist bei der aktuellen Planung nicht gegeben.</li> <li>- Das dargestellte "exemplarische Gebäude" (Abb. 8, Schallgutachten) wird für den vorgesehenen Standort, als ungeeignet bewertet. Immissionsgeminderte Blockinnenbereiche bzw. lärmabgewandte Seiten sind bei einer vorliegenden allseitigen Verlärmung und der gewählten Gebäudeform nicht zu gewährleisten. Die beschirmende Wirkung von Gebäudedfassaden wird nicht genutzt.</li> <li>- DIN 4109-1:2018:</li> <li>- Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN 4109-01/2018 mit Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg eingeführt wurde. Es</li> </ul>			<p>Wertung/ Abwägungsvorschlag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung aufgenommen.</li> <li>- Die textliche Festsetzung und die Begründung wurde hinsichtlich der möglichen Erforderlichkeit einer Schallprognose im Baugenehmigungsverfahren, welche vom LfU zu prüfen ist, entsprechend ergänzt.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Änderung der Planung</b>  <b>(Änderung der textlichen Festsetzung, der Begründung und der Planzeichnung)</b></p>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>gelten die im Amtsblatt benannten Hinweise. Die Bauaufsichtsbehörde ist gem. Amtsblatt für die detaillierte Abstimmungen bei Bauvorhaben (gesamt bewertetes Schalldämm-Maß R'w,ges &gt;50 dB) und die Anwendung des Schienenbonus zuständig. Aus Sicht des LfU wird empfohlen, den im Gutachten zitierten Abschnitt zur pauschalen Minderung des Beurteilungspegels bei Schienenlärm nicht zu berücksichtigen, sondern die Ermittlung nach Abschnitt 4.4.5.3 DIN 4109-2:2016-7 durchzuführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Berechnung des Schallgutachtens wird die Vorgehensweise gem. DIN 4109-1:2018 zu Grunde gelegt. Die Formulierung der textlichen Festsetzungen basiert allerdings auf der DIN 4109-7:2016. Es ist ein einheitliches Verfahren zu wählen. Im Folgenden wird ein Vorschlag für textliche Festsetzung empfohlen.</li> <li>- Textliche Festsetzungen:</li> <li>- In Anlage 3 Nr. 5 sind textliche Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Es werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Unter Anwendung der neuen DIN 4109-1:2018 wird die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 5.1-5.3 empfohlen:</li> <li>- „Zum Schutz vor dem Straßenverkehrslärm/Schienenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im SO (Schutzstatus: WA) bewertete</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange			
			<p>Gesamtauschalldämm-Maße (erf. <math>R'_{w,ges}</math>) aufweisen, die nach der Norm DIN 4109-1:2018 "Schallschutz im Hochbau- Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: Rechnerische Nachweise" zu bemessen sind. Die Anforderungen für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten sind nach DIN 4109 -1:2018 mit nachstehender Gleichung zu berechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <math>R'_{w,ges} = La - K</math> Raumart mit <math>La =</math> maßgeblicher Außenlärmpegel mit KRaumart</li> <li>= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen</li> <li>= 35 dB für Büroräume und Ähnliches</li> <li>- Für gesamte bewertete Bauschalldämmmaße von <math>R' &gt; 50</math> dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Dabei sind auch die Lüftungstechnischen Anforderungen durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegeln <math>&gt;50</math> dB(A) zu berücksichtigen.</li> <li>- Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-1:2018 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.</li> <li>- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere gesamt bewertete Bauschalldämmmaße <math>R_{w,ges}</math> erforderlich sind.“</p> <p>Es ist für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Ergänzend zur vorgenannten Festsetzung bzw. der textliche Festsetzung Nr. 5 wird der Einbau schalldämmender Lüftungseinrichtungen bzw. die Erarbeitung eines Lüftungskonzeptes als notwendig erachtet. Die Maßnahme ist festzusetzen.</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 5 ist bislang die einzige passive Schallschutzmaßnahme im stark durch Verkehrslärm beeinträchtigten Plangebiet. Von der Festsetzung weiterer planerischer Mittel der architektonischen Selbsthilfe wird bisher abgesehen. Im Schallgutachten ist explizit die Erarbeitung zweckmäßiger Gebäudestrukturen gefordert, die auf die Schaffung „ruhiger“ Innenhofbereiche und Fassadenseiten abzielen (S. 5). Mit der gewählten Gebäudestruktur ergibt sich eine Neuberechnung der Beurteilungspegel. Das LfU stimmt den Aussagen im Gutachten zu. Es sind weitere Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z. B. Grundrissgestaltung, Festverglasung, Wintergärten, Laubengänge, Staffelfeschosse etc.) in der Begründung zu erläutern, zu diskutieren und abzuwägen. Gleiches gilt für die Anwendbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen, denen grundsätzlich der Vorrang gegenüber passiven Maßnahmen einzuräumen</p>				

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>men ist. Die Realisierung des Vorhabens ohne die Anwendung der vorgenannten planerischen Mittel wird als bedenklich bewertet.</p> <p>Außenwohnbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorgelegte Planung sieht nicht nur eine Tagespflege, sondern auch betreutes Wohnen vor. Die verkehrsbedingten Lärm- und Schadstoffmissionen im Plangebiet sind erheblich. Die aktuell gewählten passiven Schallschutzmaßnahmen (Dämmung der Außenbauteile) schützt im besten Fall die Innenräume. Laut geltender Rechtsprechung liegt ein Abwägungsfehler vor, wenn die Schutzbedürftigkeit von Außenwohnbereichen und Freiflächen (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) unberücksichtigt bleibt. Eine Beurteilung ist zu ergänzen und Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche aus dem Schallgutachten abzuleiten und gegebenenfalls textlich festzusetzen.</li> <li>Fazit:</li> <li>- Der Geltungsbereich des B-Plans wird von der Stadt als Sondergebiet mit hohem Schutzanspruch angesprochen. Die Wohn- und Betreuungsqualität wird maßgeblich durch die Verkehrsmissionen gemindert. Mit der Ausweisung eines SO mit dem Schutzstatus eines WA, erhöht sich die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse deutlich. Die Orientierungswerte für WA gem. DIN 18005/1 (55/40 dB(A))</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>tag/nachts) werden deutlich überschritten. Gleiches gilt für die Grenzwerte der Gesundheitsgefährdung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Die Ausweisungen der Flächen sollten vor diesem Hintergrund geprüft und festgelegt werden. Im aktuellen Fall liegen Störgrad und Schutzanspruch der benachbarten Flächen in einem Verhältnis, dass Konflikte nicht ohne weiteres ausschließen.</li> <li>- Die geplante Nachbarschaft sensibler Nutzungen (SO „Dauer- und Tagespflege“ mit Wohnnutzung) zu bedeutenden Verkehrswegen ist kritisch zu bewerten. Der Antragsgegenstand trägt zu einer Verschärfung der Gemengelage bei. Die Belange des Immissionsschutzes sind daher besonders abwägungsrelevant.</li> <li>- Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt das Gebot der Konfliktbewältigung d. h., dass durch die vorgesehene Planung keine neuen Problemlagen geschaffen werden dürfen, die weder im Plan selbst gelöst noch auf nachfolgende Planungsebene gelöst werden können. Aus den Planungsunterlagen sollte erkennbar versucht werden, neue Konflikte zu vermeiden bzw. bestehende Konflikte zu entschärfen (Verbesserungsgebot/Verschlechterungsverbot). Zur</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>lemiösung sind adäquate Planungsinstrumente des § 1 Abs. 4-9 BauGB anzuwenden. Die Prüfung und Festsetzung von Sondermaßnahmen (z. B. Kopplung verglaster Loggien/Balkone mit besonderen Fensterkonstruktionen) wird empfohlen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgehend von Standortlage und Nutzungsbestand bestehen gegen den geplanten Bebauungsplan seitens des vorbeugenden Immissionsschutzes erhebliche Bedenken. Die Ausweisung eines Sondergebietes zur Dauer- und Tagespflege am vorgesehenen Standort wird mit den gewählten immissionsmindernden Maßnahmen als nicht realisierbar bewertet. Dem Trennungsgrundsatz wird nicht entsprochen.</li> <li>- Redaktioneller Hinweis</li> <li>- Auf S. 33, Anhang 4 (Schutzgut Mensch) wird auf eine Überschreitung der "Richtwerte nach BImSchVO" verwiesen. Die vorgelegte Planung stellt keinen Anwendungsbereich der 16. BImSchV dar, da sie keinen Bau oder wesentliche Änderung einer Straße vorsieht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind für städtebauliche Planungen einschlägig.</li> </ul>				
210	Kampfmittelbeseitigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehm-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung. Hinweis zur Munitionsfreigabebescheinigung wird zur Kenntnis genommen.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>migungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbesichtigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelver-dachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Pla-nes.</p>			<b>Keine Änderung der Planung</b>	
214	Liegenschaf-ten		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Äußerung.</li> </ul>	x		<b>Keine Abwägung erforderlich.</b>	nein
303	Militärinfrastruktur		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens LKdo MV Verkinfrastr wurden die mit Bezug 1 vorgelegten Unterlagen zur Bau-maßnahme geprüft. Unmittelbar angrenzend an den vom Bebauungsplan betroffenen Ge-ländeabschnitt befindet sich die Leipziger Straße, welche Bestandteil des Militärstra-ßengrundnetzes Nr. 721 ist. Sollten während der Bauphase Einschränkungen bei der Nut-zung der Leipziger Straße entstehen, so sind diese unter Angabe von Beginn und Ende der Baumaßnahme der Bundeswehr mitzu-teilen. Die Informationen sind an die nachfol-gend aufgeführte Dienststelle zu übersen-den.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden in der Bauausführung beachtet.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung
306	Richtfunk		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfü-gung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage kön-nen Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Pla-nung ist es ggf. möglich, Störungen des Be-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Bauausführung beachtet.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>Vermeidung von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Grundlegende Informationen zur Bauleitplanung im Zusammenhang mit Richtfunkstrecken sowie ergänzende Hinweise stehen Ihnen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung">www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</a> zur Verfügung. Gemäß § 16 Abs. 4 Satz 2 BDSG weise ich darauf hin, dass Sie nach § 16 Abs. 4 Satz 1 BDSG die in diesem Schreiben übermittelten personenbezogenen Daten grundsätzlich nur für den Zweck verarbeiten oder nutzen dürfen, zu dessen Erfüllung sie Ihnen übermittelt werden. Die von Ihnen angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich einer Messeinrichtung des Prüf- und Messdienstes der Bundesnetzagentur. Deshalb habe ich Ihre Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnetzagentur, Referat 511 (5110-5), Canisiusstr. 21, 55122 Mainz</li> <li>- Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktentechnischen Messeinrichtungen der Bundesnetzagentur eingehalten werden. Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt. Sollten Ihrerseits noch Fragen offen sein, so steht Ihnen für Rückfragen die Bundesnetzagentur, Referat 226</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
401 a.1	Gas	(Richtfunk), zur Verfügung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im betroffenen Planungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Eine weitere Erschließung des Planungsgebietes ist möglich, Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Leitungsbestand im Bereich sind unsererseits Bestandsänderungen sind möglich. Rekonstruktionsarbeiten am nicht geplant. Kurzfristige im Zuge von Planungen und vor der Ausführung von Baumaßnahmen sind rechtzeitig aktuelle Bestandsauskünfte einzuholen, Die EWE NETZ GmbH führt die Bestandsauskunft im Namen und Auftrag der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH aus. Zum Schutz unserer Gasleitungen erheben wir folgende Forderungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand mit äußerster Vorsicht nach vorheriger Absprache mit dem Meisterbereich Netzbetrieb Gas durchzuführen.</li> <li>Bei seitlichen Näherungen und Kreuzungen unserer Nieder- und Mitteldruckleitungen mit Ver- und Versorgungsleitungen ist ein Abstand von 0,4 m einzuhalten. Für Hochdruckleitungen ist bei Paralleilverlegung ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Bei Kreuzungen ist ein Abstand von 0,5 m einzuhalten, Eine Kreuzung unserer Gasleitungen durch grabenlose Verlegung (z. B. Erdrakete) ist nur gestattet, wenn unsere Leitungen freigelegt sind.</li> <li>Bei Fundamenten o. ä. ist ein seitlicher Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.</li> </ul> </li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> <li>Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden bei der Bauausführung beachtet.</li> <li>Die geltenden Vorschriften zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdgasleitungen werden eingehalten.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>Vorabstand von 1,0 m einzuhalten. Im Bereich der Hochdruckleitungen dürfen in einem Abstand von mindestens 5,0 m keine Gebäude, Fundamente o. ä. errichtet werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein Errichten von Gebäuden über Gasleitungen oder jedes andersartige Überbauen, das den Zugang zur Leitung beeinträchtigt, ist unzulässig. Gegen eine Überbauung unserer Gasleitungen mit teilversiegelten Flächen erheben wir keine Einwände.</li> <li>- Die Einbettung der vorhandenen Gasleitungen in steinfreiem Boden ist zu gewährleisten.</li> <li>- Bei höhenmäßigen Veränderungen/Angleichungen ist für die vorhandenen Gasleitungen eine Mindestdeckung von 0,80 m sowie eine maximale Überdeckung von 1,50 m zu gewährleisten.</li> <li>- Bei der Pflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand (horizontaler Abstand der Stammachse von der Außenhaut der Versorgungsanlage) von 2,50 m einzuhalten. Für Heckenpflanzungen fordern wir einen Mindestabstand von 1,0 m zu unseren Leitungstrassen.</li> <li>- Die Zugänglichkeit der Gasleitungen, insbesondere der vorhandenen Schieber, ist während der Durchführung der Baumaßnahme sowie nach deren Beendigung zu gewährleisten.</li> <li>- Sind die vorgenannten Forderungen nicht</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			<p>einzuhalten, ist die Durchführung geeigneter Schutzmaßnahmen abzusprechen.</p> <p>Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes erheben wir keine Einwände.</p>				
401 a .2	Strom	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir haben die von Ihnen eingereichten Unterlagen geprüft und keine Einwände gegen die Realisierung dieses Projektes.</li> <li>- Das von Ihnen vorgesehene Objekt besitzt bereits einen separaten HA in der Ernst-Thälmann-Straße 56c. Dieser Anschluss hat eine Kapazität von ca. 30 kW. Sollte dieser Anschlusswert nicht ausreichen, oder das o. g. Gebäude für den Neubau abgerissen werden, muss ein neuer Hausanschluss errichtet werden. In diesem Fall wird dieser HA von der noch neu zu errichtenden Station Heilbronner Str. 1 gespeist werden müssen, da das vorhandene Stammkabel keine größeren Anschlusskapazitäten zulässt. Ohne diese ONS kann keine höhere Anschlussleistung bereitgestellt werden. Beachten Sie bitte, dass unsere Leitungsanlagen eine Lagetiefe von ca. 0,8 m bis 1,0 m haben. Sie sind nicht massiv zu überbauen und die Trassen nicht zu bepflanzen. Erdaufschüttungen und Erdabtragungen im Bereich unserer Kabeltrassen sind nicht zulässig.</li> <li>- Unsere Leitungsrechte und der Schutz unserer Bestandsanlagen sind zu gewährleisten.</li> <li>- Vor jeglichem Erdbau ist die Einholung des aktuellen Leitungsbestandes erforderlich.</li> <li>- Eine detaillierte Beurteilung erfolgt mit dem</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> <li>- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden bei der Bauausführung beachtet.</li> <li>- Die geltenden Vorschriften zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Bereich von Erdgasleitungen werden eingehalten.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	<p>Er-gän-zung der Be-grün-dung</p>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange		
401 b			Vorliegen konkreter Bauvorhaben.				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	Er-gän-zung der Be-grün-dung
402	Standortwahl		<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Begründung zum Bebauungsplan vom 31.07.2018 bitten wir im Pkt. 2.8 Technische Infrastruktur zu ergänzen, dass auf der Südseite der Heilbronner Straße eine betriebsbereite Fernwärmeleitung vorhanden und somit der Anschluss an das Fernwärmeversorgungsnetz möglich ist.</li> <li>- Es soll ein 8-geschossiges Pflegeheim mit 9.600 qm Geschossfläche und 180 Einzelzimmern und betreutes Wohnen mit 4.000 qm und 52 Wohneinheiten entstehen. Erbauer ist die Tamax Grundinvest GmbH Berlin, die das Gebäude dann an einen "etablierten Betreiber" verpachtet. Fragen, die sich mir in diesem Zusammenhang stellen:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Warum dieser schwierige Standort für eine Seniorenresidenz?</li> <li>- Hohe Lärmbelastung, da von Hauptverkehrsstraßen umgeben</li> <li>- Durch Insellage schwer erschließbar</li> <li>- Grundstück hügelig und mit Gebäuden bebaut</li> <li>- In FFO gibt es meines Erachtens genügend Freiflächen, die weitaus leichter zu bebauen wären, ruhiger liegen und leichter zu erschließen sind. Für eine Seniorenresidenz erscheint der Standort nach meiner Einschätzung ungeeignet, da würde man doch z. B. eine Parklage eher bevorzugen.</li> </ul> </li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage nahe am Stadtzentrum aus, hiermit soll die Mobilität älterer Menschen unterstützt werden.</li> <li>- Die Belastung durch Schallmissionen werden durch eine Schalltechnische Untersuchung eingeschätzt und Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz benannt, welche bei der Bauausführung beachtet werden.</li> <li>- Die künftige Personalsuche ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Vorgetragene Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auch das Argument der Zentrumsnähe und damit der Möglichkeit für die Bewohner die Innenstadt zu Fuß erreichen zu können, ist aus meiner Sicht kein wirklicher Grund. Da die Bewohner immer älter (und damit auch immer immobil) werden und sich immer mehr in hohen Pflegegraden befinden, wenn sie sich für eine stationäre Einrichtung entscheiden.</li> <li>- Durch die zu leistende Pacht und die wahrscheinlich relativ hohen Lohnkosten (siehe Argument: Abwerben) dürfte der Eigenanteil, den die Bewohner selbst tragen ebenfalls hoch ausfallen. Es stellt sich die Frage, an welche Zielgruppe sich das Angebot richtet und ob sich in Frankfurt und Umgebung 180 Bewohner finden lassen, die diesen hohen Eigenanteil aufbringen können.</li> <li>- Der neue Betreiber braucht ca. 100 Mitarbeiter (50 Pflegefachkräfte und 50 Pflegekräfte). Bei der derzeitigen Situation auf dem Arbeitsmarkt für Pflege(-fach)kräfte bliebe eigentlich nur ein Abwerben von anderen Einrichtungen übrig, um an geeignetes Personal zu kommen da es praktisch keine Arbeitssuchenden mit dieser Ausbildung gibt.</li> <li>- Bei erfolgreichem Abwerben geraten aber die derzeitigen Anbieter unter Druck, da ihnen die Fachkräfte dann fehlen. Darunter werden dann nicht nur stationäre Einrichtungen zu leiden haben, sondern auch teilstationäre oder ambulante Bereiche bis hin zu den Krankenhäusern.</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen stehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung er- folgt:
	Thema	Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange		
404	Wasser und Abwasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Seitens der FWA mbH gibt es zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-01-011 keine Einwände. Die in den bisherigen Stellungnahmen vom 11.10.2011, 24.07.2012 sowie 20.12.2012 formulierten Auflagen und Hinweise wurden, soweit ersichtlich, berücksichtigt.</li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
405 a	Richtfunk- wesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die durchgeführte Trassenschutzprüfung ergab, dass derzeit in diesem Bereich von unserem Unternehmen keine Richtfunkverbindung betrieben werden. Wir erheben deshalb keine Einwände gegen die Genehmigung.</li> </ul>		x		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
405 b	Leitungsweisen	<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Übergebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechenden der Erläuterung vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</li> <li>- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</li> <li>- Hinsichtlich geplanter Baumplantzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumplantzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</li> <li>- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen</li> </ul>	x		<p>Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und werden bei der Bauausführung beachtet.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Nur Ergänzung der Begründung)</b></p>	<p>Änderung erfolgt:</p> <p>Ergänzung der Begründung</p>

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
415	Richtfunktionswesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfslflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
416	Richtfunktionswesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Überprüfung des Anliegens ergab, dass keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG zu erwarten sind.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
506	Naturschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die von der Planung betroffene Fläche ist eine innerstädtische Ruderalfläche mit ehemals geringer baulicher Nutzung und einem umfangreichen Grünbestand (u. a. zahlreiche Großgehölze).</li> <li>Sie stellt damit (auch wenn sie von Straßen eingeschlossen ist) ein Bindeglied zwischen den Grünbereichen des alten Klinikums und dem Kleistpark dar.</li> <li>Zur Beplanung dieser Fläche wurden bereits Stellungnahmen der Verbände abgegeben (9.11.2011 und 1.02.2013), die auch den Beteiligungsinformationen beigefügt sind. Darin wird eine Bebauung nicht grundsätzlich ausgeschlossen aber es wird auf den ökologi-</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bebauungsplan wird entlang der Leipziger Straße ein Grünstreifen erhalten. Des Weiteren wird der Biotopverbund dadurch erhalten, dass 60 % der Flachdachfläche zu begrünen sind. Auch die Anpflanzung heimischer Gehölze gemäß Pflanzliste trägt zur Stärkung des Biotopverbundes bei.</li> <li>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass das Gebiet allseitig von Straßen umgeben ist und eine Biotopverbund daher nur für nicht bodengebundene Tierarten besteht.</li> <li>Die Anbringung von Nisthilfen ist eine fachlich geeignete Maßnahme, um die Habitatqualität für Fledermäuse, Gebäude- und Höhlenbrüter zu erhöhen.</li> <li>Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind nach BauGB nur standortbezogene Planungsvarianten zu</li> </ul>	Er-gän-zung der Be-grün-dung

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema	Öffentliche Belange		Private Belange			
			<p>Vorgetragene Belange</p> <p>schen Wert der Fläche hingewiesen und der Ausschluss einer hohen Versiegelung gefordert. Der weitestgehende Erhalt der Grünstrukturen und der Bäume sollten u. a. auch das Ziel dieser Planung sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diese bereits voran genannten Stellungnahmen haben weiterhin volle Gültigkeit.</li> <li>- Die vorliegende Planung berücksichtigt nach wie vor unsere Hinweise/Bedenken in nicht ausreichender Weise und kann daher auch nicht die Zustimmung der Naturschutzverbände finden.</li> <li>- Die deutliche Zunahme der Versiegelung sowie das Zulassen der Fällung nahezu aller der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume und die Beseitigung des sonstigen Aufwuchses werden weiterhin grundsätzlich abgelehnt.</li> <li>- Der Lebensraumwert der Fläche insbesondere für geschützte Arten wie Vögel und Fledermäuse (der trotz der umgebenden Straßen gegeben ist und auch durch die Artenschutz-betrachtungen bestätigt wird) geht auch bei Anbringen von Nisthilfen und Fledermauskästen sowie bei Umsetzung der Dach- und Wandbegrünung verloren.</li> <li>- Auch die zahlreichen neu zu pflanzenden Bäume können die ökologische Funktion des derzeitigen Bestandes nicht übernehmen, zudem nur ein geringer Teil dieser Ersatzpflanzungen am Standort vorgesehen ist und diesbezüglich erst in vielen Jahren wirksam wird.</li> </ul>			<p>berücksichtigen. Die Betrachtung von Standortalternativen ist Aufgabe des Flächennutzungsplanes, der die Fläche als Mischgebiet vorsieht und dementsprechend eine Bebauung der Fläche vorbereitet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ergänzung der Begründung mit den Untersuchungsergebnissen der faunistischen Kartierung.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der Planung</b>  <b>(Ergänzung der Begründung)</b></p>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Vorgetragene Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es entstehen somit auch für die Folgenutzung (für die dort unterzubringenden Menschen) durch die verstärkte Wirkung von Lärm, Verkehrsabgasen und Feinstaub deutlich verschlechterte Bedingungen und die bisherigen kleinklimatischen Effekte der "Grüninsel" gehen verloren.</li> <li>- Es kommt somit in mehrfacher Hinsicht zu einer erheblichen und dauerhaften Verschlechterung, die vom Umweltbericht unzureichend bewertet wird (dieser muss sich stärker auf die Standortsituation beziehen und nicht auf den Ausgleich an anderer Stelle).</li> <li>- Der Umweltbericht stellt zudem die städtischen Gegebenheiten so dar, als müssten bei Nichtnutzung des Standortes zur Umsetzung der Vorhabensziele (Pflege und Wohnen älterer Menschen) dann Stadtrandflächen genutzt werden und es käme folgerichtig zu einer weiteren Zersiedlung.</li> <li>- Es gibt jedoch in Frankfurt (Oder) zahlreiche innerstädtische Flächen für eine diesbezügliche Nutzung, die weniger Grünbestand aufweisen (sogar in unmittelbarer Umgebung) und deren Nutzung zu deutlich weniger ökologischen Schäden führen würde.</li> <li>- Der Aussage des Umweltberichtes, dass es zur Bebauung des Standortes keine Alternative gibt, wird damit widersprochen.</li> <li>- Das Erhalten/Entwickeln innerstädtischer Grünflächen gehört auch zu einer geordneten</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>ten und positiven Stadtentwicklung und dient u.a. dem Klima- und Gesundheitsschutz.</p> <p>Es ist aus genannten Gründen angeraten, die Weiterführung der vorliegenden Planung zu überdenken und am Standort eine Nutzung mit weniger negativen Umweltfolgen und geringeren Eingriffen zu entwickeln. Das Prinzip der Eingriffsvermeidung und –minimierung ist stärker zu beachten.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p>				
507	Standortwahl	<p>Es werden grundsätzliche Bedenken gegen den Standort wegen der hohen Umweltbelastungen (Lärm, Feinstaubbelastung, Verkehrsdichte) erhoben.</p> <p>Die zu bebauende Fläche stellt eine Verkehrsinsel dar, die von 3 sehr stark frequentierten Straßen begrenzt wird. Damit sind die Gebäude einer Lärmbelastung ausgesetzt, die deutlich über den Grenzwerten für allgemeine Wohngebiete liegt. Der zusätzliche Lärmschutz um einer Verlärmung der Gebäude entgegenzuwirken erhöht die Baukosten und damit auch die Kosten für die Mieter.</p> <p>Da die Objekte für die Bewohner des Seniorenheimes sind ständig offen zu halten. Daraus entsteht lagebedingt ein erhebliches Gefahrenpotential für die Heimbewohner.</p> <p>Der ausgewiesene Grünflächenanteil ist sehr gering und dürfte den Anforderungen an aktive Bewegungsmöglichkeiten für die Bewohner nicht genügen.</p>	x		<p>Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage nahe am Stadtzentrum aus, hiermit soll die Mobilität älterer Menschen unterstützt werden.</p> <p>Die Belastung durch Schallimmissionen werden durch eine Schalltechnische Untersuchung eingeschätzt und Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz benannt, welche bei der Bauausführung beachtet werden.</p> <p>Eine wirtschaftliche Betrachtung zu möglichen erhöhten Baukosten durch Lärmschutzmaßnahmen und damit einhergehenden Kosten für die Mieter ist nicht Teil des Bebauungsplans.</p> <p>In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan befindet sich der Kleistpark, welcher den aktiven Bewegungsmöglichkeiten der Bewohner zur Verfügung steht.</p> <p>Die Stellplatzsatzung wird beachtet.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vortragene Belange	Entgegenstehend:		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
601	Nachbargemeinde		<ul style="list-style-type: none"> <li>Es sind nicht ausreichend Parkmöglichkeiten für Bewohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher ausgewiesen. Die angrenzenden Straßen weisen keine bzw. bereits voll ausgelastete Parkflächen auf</li> <li>Die amtsangehörige Gemeinde Treplin ist Nachbargemeinde der Stadt Frankfurt (Oder). Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde Treplin zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es für die Aufstellung des Bauordnungsplanes BP-01-011 keine Einwendungen oder Hinweise.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwendungen oder Hinweise.</li> </ul> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>	nein
602	Nachbargemeinde		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die amtsangehörige Stadt Lebus ist Nachbargemeinde der Stadt Frankfurt (Oder). Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Stadt Lebus zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es für die Aufstellung des Bauordnungsplanes BP-01-011 keine Einwendungen oder Hinweise.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwendungen oder Hinweise.</li> </ul> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>	nein
701	Angrenzender Landkreis		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände.</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwendungen gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>	nein
702	Angrenzender Landkreis		<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen</li> </ul>	x		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwendungen gegenüber der Planung.</li> </ul>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehende Belange		Wertung/ Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
	der Landkreis	bestehen aus Sicht des Landkreises Märkisch-Oderland keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" der Stadt Frankfurt (Oder). Auswirkungen auf Bauleitplanungen sowie eine Betroffenheit umwelt-rechtlicher Belange des Landkreises Märkisch-Oderland sind nicht erkennbar.			<b>Keine Abwägung erforderlich.</b>	

#### 8.4 Erneute Beteiligung am Entwurf des Bauabwägungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 13. September 2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bauabwägungsplanes BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" in der Fassung vom 31. Juli 2018 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf des Bauabwägungsplanes BP-01-011 „Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße“ lag einschließlich Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen vom 18.10.2018 bis einschließlich 19.11.2018 öffentlich aus (siehe hierzu Kapitel 8.3).

Der Bauabwägungsplanentwurf wurde nach dieser öffentlichen Auslegung in folgenden Punkten überarbeitet:

- Streichung der textlichen Festlegung zur Begründung der Stützmauer (Textfestsetzung 7.2) und Anpassung der Begründung.
- Der durch die Streichung der Textfestsetzung 7.2 entstandene Ausgleichsbedarf wird durch eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) kompensiert, die mit der Stadt Frankfurt (Oder) abgestimmt wurde. Ergänzung der Begründung und des Umweltberichtes.
- Die Ergebnisse der vertiefenden Untersuchung von geschützten Arten vom März 2019 (Bewertung und Konfliktanalyse geschützter Arten auf der Fläche des Bauabwägungsplans 01-011 „Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße“, Bubo - Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie Dipl. Biol. Carsten Kallasch, Berlin, März 2019) wurden in der Begründung ergänzt.
- Die Ergebnisse der ergänzten schalltechnischen Untersuchungen vom Januar 2019 (Bericht Nr. 2243\_4, acouplan GmbH, Berlin, 24.01.2019) führten zu Anpassungen in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz (textliche Festsetzung 5.1 bis 5.4), der Begründung und der Planzeichnung.
- Es werden eine Eiche (Baum Nr. 13 gemäß Baumliste) und eine Silberlinde (Baum Nr. 21 gemäß Baumliste) zur Erhaltung festgesetzt. Änderung der Planzeichnung und der Begründung.

Aufgrund dieser Änderungen und Ergänzungen wurde der Entwurf des Bauabwägungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 12. Juli 2019 sowie den bereits vorliegenden wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen erneut für die Dauer eines Monats vom 1. August 2019 bis einschließlich 2. September 2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Die Planungen konnten zusätzlich im Internet unter [www.frankfurt-oder.de](http://www.frankfurt-oder.de), Bürgerservice A-Z – Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und über das Zentrale Landesportal für die Umweltverträglichkeitsprüfungen und die Bauleitplanung im Land Brandenburg (<http://blp.brandenburg.de>) abgerufen werden.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2019 sind 41 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 5. September 2019 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

#### **8.4.1 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB**

Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

#### 8.4.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a Abs. 3 BauGB

##### Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen

Stellung-nehmer	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
<b>100</b>	<b>Städtische Ämter</b>	
101	Dezernat I – Amt 15 - Besteuerungssteuerung / Pflege und Betreuungsgesellschaft mbH	-
102 b	Dezernat I - Amt 32 - Amt für Öffentliche Ordnung, Abt. Straßenverkehrsbehörde	5.09.2019
103 a	Dezernat II – Amt 39 – Umweltamt - Bereich Klima und Immissionsschutz	-
103 b	Dezernat II – Amt 39 - Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde	5.09.2019
105	Dezernat II – Amt 65 – Zentrale Immobilienmanagement	-
106	Dezernat II – Amt 66 - Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen	-
107	Dezernat III – Amt 37 - Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen	-
108	Dezernat III – Amt 50 - Amt für Jugend und Soziales	-
109	Dezernat III – Amt 53 - Gesundheitsamt	-
<b>200</b>	<b>Regional- und Landesbehörden</b>	
201	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung	13.08.2019
202	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree	29.08.2019
203	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum	15.08.2019
204	Landesamt für Arbeitsschutz, Verbraucherschutz und Gesundheit	-
205	Landesamt für Bauen und Verkehr	-
206	Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg	-

Stellung-nehmer	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Datum der Stellungnahme
207	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost	8.08.2019
209	Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz	4.09.2019
210	Zentraldienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst	14.08.2019
214	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen	-
<b>300</b>	<b>Bundesbehörden</b>	
303	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	7.08.2019
306	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, Landesniederlassung Brandenburg / Berlin	6.08.2019
315	Bundesnetzagentur	-
<b>400</b>	<b>Ver- und Entsorgungsbetriebe, Verbände</b>	
401a	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Gas und Strom	-
401b	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, Fernwärme	-
403	Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder)	-
404	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH	12.08.2019
405a	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Ost, Frankfurt (Oder)	10.09.2019
405b	Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik	7.08.2019
405c	Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 22/ PPB 5	-
406	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	6.09.2019
407	Behindertenverband Frankfurt (Oder) e.V.	-
408	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	30.08.2019
409	E-Plus Service GmbH	-

<b>Stellung-nehmer</b>	<b>Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Datum der Stellungnahme</b>
414	Media Broadcast GmbH	-
415	Ericsson GmbH	1.08.2019
416	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	29.08.2019
417	Vodafone D2 GmbH	27.08.2019
418	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	5.08.2019
<b>500</b>	<b>Kirchen, Kammern, Vereine und Verbände</b>	
506	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	2.09.2019
507	Seniorenbeirat Frankfurt (Oder)	-
509	Stadtteilkonferenz Mitte / Quartiersmanagement	-

## Auswertung der Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
102b.1	Standortwahl	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Standort mit der geplanten Zweckbestimmung als "Pflegeheim für Dauer- und Tagesgäste" wird seitens des Immissionsschutzes weiterhin als sehr kritisch angesehen. Dem erhöhten Ruhebedürfnis der künftigen Bewohner wird schon durch die Standortwahl keine Rechnung getragen.</li> <li>- Wie in der Begründung zum BP mehrfach angemerkt, wird der räumliche Geltungsbereich des BP von allen Seiten verlärmmt, es kann daher auch keine vom Lärm abgewandte Seite geben. Dies trifft u. E. besonders bei der geplanten Errichtung eines Hochhauses im südlichen Bereich des BP zu. Gemäß den schalltechnischen Berechnungen steigt sogar noch der Lärmpegel bei höheren Höhen.</li> <li>- Bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen, die sich insbesondere aus dem Immissionsschutz ergeben, ist daher mit erhöhten Baukosten zu rechnen.</li> <li>- Gemäß den Empfehlungen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind bei Vorliegen der Gebäudestrukturen erneut die Beurteilungspegel, die maßgeblichen Außenlärmpegel und die erforderlichen Schalldämmungen für die Fassadenabschnitte zu ermitteln.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Festsetzungen zum Immissionsschutz wurden durch eine Schalltechnische Untersuchung empfohlen. Die getroffenen Festsetzungen sollen der Zweckbestimmung als "Pflegeheim für Dauer- und Tagesgäste" gerecht werden. Die Festsetzungen wurden mit dem Landesamt für Umwelt abgestimmt.</li> <li>- Die städtebauliche Struktur als Maßnahme zum passiven Schallschutz wird in der Begründung mit den weiteren möglichen Maßnahmen gleicher Wirkung ("Hamburger Fenster" / Schallgedämpfte Lüftung / Wintergärten / Vorhangfassade / Grundrissanpassungen / Prallscheiben / etc.) behandelt – eine Festlegung auf eine Maßnahme soll auf Grund der schwierigen topografischen Situation des Plangebietes und den hohen Anforderungen an die Architektur eines Pflegeheimes nicht erfolgen.</li> <li>- Dies führt dazu, dass im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz zu erbringen ist.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Ausweisungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:	
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
102b.2	Verkehrssituation / Parkraum		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Lage der nördlichen Zufahrt muss, wie in der Begründung zum BP beschrieben, aufgrund eines verkehrstechnischen Gutachtens unter Berücksichtigung der in Punkt 6.3.2 genannten Problemfelder, erarbeitet werden. Ziel muss es u. a. sein, die Anzahl der öffentlichen Parkflächen nicht zu reduzieren, da in diesem Bereich schon jetzt ein hoher Parkdruck besteht.</li> <li>Weitere Ergänzungen sind gegenwärtig nicht erkennbar.</li> <li>Die Straßenverkehrsbehörde ist auch weiterhin in nachfolgende Planungen einzubeziehen.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Hinweise zu den Zufahrten und den Parkflächen wurden im letzten Verfahrensschritt in die Begründung übernommen.</li> <li>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
103b.1	Artenschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die uNB stimmt dem Vorhaben zu. Es ergeben folgende Hinweise:</li> <li>Der städtebauliche Vertrag, in dem die Anbringung der Ersatzquartiere und Nistkästen festgesetzt werden sollen, ist der uNB vorab zur Einsicht vorzulegen.</li> <li>Die Maßnahmen „Kontrolle von Bäumen und Gebäuden auf dauerhaft geschützte Lebensstätten“ auf S. 47 unter Kapitel 7.5.1 der Begründung zum B-Plan sind, wenn möglich, auch im städtebaulichen Vertrag festzusetzen.</li> <li>Die Ergebnisse der Kontrollen sind der uNB unaufgefordert vor Baubeginn mitzuteilen.</li> <li>Die Belange zum Baumschutz wurden umgesetzt (Erhalt der Bäume Nr. 13 und 21).</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Hinweise zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen, die entsprechenden städtebaulichen Vorträge werden vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
103b.2	Wasserwirtschaft		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die uWB stimmt dem Vorhaben zu. Es ergeben folgende Hinweise:</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
		Private Belange		Öffentliche Belange		
		<p>Vorgetragene Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Bezug auf die erneute Beteiligung der städtischen Ämter und Einrichtungen am Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" hat die untere Wasserbehörde (uWB) den Entwurf des Bebauungsplanes BP-01-011 mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen geprüft und festgestellt, dass dem vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße" inkl. Begründung und Umweltbericht keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.</li> </ul>			<p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	
103b.3	Abfallwirtschaft / Bodenschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nach Prüfung der Unterlagen stimmt die uAWB/uB dem Bebauungsplanentwurf zu.</li> <li>Keine weiteren Hinweise, Belange, Anmerkungen, Auflagen etc..</li> </ul>	X		<p>– Keine Einwände gegenüber der Planung.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
201	Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</li> <li>Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und hat die bisher geltenden Regelungen des Landesentwicklungsplans Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.</li> <li>Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung.</li> </ul>	X		<p>– Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
202	Raumordnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Bebauungsplan BP-01-011 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.</li> <li>Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.</li> </ul>	X		<p>– Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen</p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Ausßerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema	Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>ten und hat die bisher geltenden Regelungen des Landesentwicklungsplans Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ziele und Grundsätze des sachlichen Teilregionalplans "Windenergienutzung" Oderland-Spree 2018 werden nicht berührt.</li> <li>- Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich in Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.</li> <li>- Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) (10. Änderung, Stand: 25.10.2017) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan weist hingegen gemäß § 11 BauNVO ein "Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" aus. Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies wird auch in der Anlage 4 zur Begründung des Bebauungsplanentwurfs BP-01-011 "Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße", Seite 15, deutlich gemacht. Nach derzeitigem Stand ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist es jedoch möglich, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt zu machen, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den </li></ul>			<p>und Grundsätzen der Raumordnung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der FNP soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert werden. Da die Größe des Plangebietes jedoch kleiner als 1 ha ist, ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes möglich.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Da die o.g. Änderung noch nicht in das Verfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) einbezogen wurde (Quelle: <a href="https://ratsinfo-mobil.de/frankfurt-oder-bi/vo020.asp?VOLFDNR=4112">https://ratsinfo-mobil.de/frankfurt-oder-bi/vo020.asp?VOLFDNR=4112</a>). Wird von einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes ausgegangen (Gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO in Sonderbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO).</p>			
203	Denkmal-schutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das "Allianzdreieck" befindet sich in unmittelbarer Umgebung der denkmalgeschützten Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße". In der Gestaltung und der Höhenentwicklung der neu zu errichtenden Gebäude ist auf die Siedlungsbauten in der Thielestraße Bezug zu nehmen. Für Abstimmungsgespräche im Zuge der konkreten Planung stehen wir zur Verfügung.</li> <li>- In der Begründung vom 12.07.19 sind unsere Anmerkungen vom 29.10.18 ausreichend berücksichtigt worden.</li> <li>- Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass die Denkmalliste des Landes Brandenburg fortgeschrieben wird.</li> <li>- Da bei dem Vorhaben Belange der Bodendenkmalpflege berührt sein können, erhalten Sie aus unserem Haus ggf. eine weitere Stellungnahme.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise zur Beachtung der benachbarten denkmalgeschützten Wohnanlage "Huttenstraße - Thielestraße - Ebertusstraße" wurden im letzten Verfahrensschritt in die Begründung übernommen.</li> <li>- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
207	Straßenverkehrsfläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentrurnahen Stadtgebietes der Stadt</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise zum Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und zur Ortsdurchfahrtrichtlinie (ODR) werden im</li> </ul>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Ausßerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema		Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>Frankfurt (Oder) und innerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Frankfurt (Oder). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Bundesstraße 87, Abschnitt 005.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für die Bundesstraße verwaltet der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg, Dienststätte (OS) Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast.</li> <li>- Der § 9 Abs. 3 und 3a Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist bei der Erteilung der Baugenehmigung zu beachten. Die Ortsdurchfahrtrichtlinie (ODR), Teil 111, Pkt. 15 gilt in Bezug des freizuhaltenen Grüntreifens im Plangebiet. Diese Regelung ist in das B-Planverfahren aufzunehmen.</li> <li>- Die verkehrliche Erschließung hat grundsätzlich von der Ernst-Thälmann-Straße aus zu erfolgen, die Erläuterungen hierzu bestätigen dieses.</li> <li>- Die Erläuterungen zur Verbringung des Oberflächenwassers dürfen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Stützwände im Bereich der Leipziger Straße haben, die sich ebenfalls in der Baulast des LS befinden. Auf Grund der Hochlage der B-Planfläche sind keine Versickerungsanlagen zur errichten, deren Sickerwasser im Bereich der Stützwand bzw. der B 87 austreten kann. Sollte eine Versickerung zwingend erforderlich werden sind ggf. im Bereich zwischen B 87 und zu bebauender Fläche Dichtwände</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baugenehmigungsverfahren beachtet.</li> <li>- Die Beschränkung auf die Ernst-Thälmann-Straße als verkehrliche Erschließung des Baugebietes ist im Bebauungsplan festgesetzt.</li> <li>- In der Begründung wird zur Ausführung und Lage der Versickerungsschächte die Angabe gemacht, dass bei der Planung der Versickerungsschächte die Einhaltung des DWA-M 153 zu beachten ist und dass bei der Planung der Lage der Schächte zu beachten ist, dass die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkanten und der Unterkante der Spundwand liegen müssen.</li> <li>- Im Hydrologischen Gutachten (Fugro 2018: Bericht zur Bewertung der hydro-geologischen Verhältnisse und Erstellung von Versickerungslösungen für das geplante Baugebiet Allianzdreieck Frankfurt/Oder) wird erwähnt, dass bei Betrachtung aller ermittelten geologisch/hydrologischen Daten, sich besonders der südöstliche Bereich des Bebauungsplangebietes als Standort für die Sickerschächte anbietet.</li> <li>- Beachtet man die Höhe des Plangebietes im südöstlichen Bereich von ca. 45 m ü. NHN und die empfohlenen Tiefe der Versickerungsanlagen von 3,5 m, liegt die Unterkante der Versickerungsanlagen unterhalb der Straßenoberkante der Leipziger Straße im Bereich des Plangebietes (ebenfalls ca. 45 m ü. NHN).</li> <li>- Zur Umsetzung der Versickerungslösung ist im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich ein wasserrechtlicher Antrag bei der zuständigen Wasser-Behörde einzureichen, bei der die Lage und die Dimensionierung der Anlage geprüft wird.</li> <li>- Die ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen im Be-</li> </ul>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen Thema	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
			Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>(z. B. aus Ton) anzuordnen um ein Durchsickern bis hinter die Stützwand zu verhindern. Der in der B-Planunterlage angegebene Sickerhorizont wird derzeit als bedenklich erachtet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Planung für den Ersatzneubau der Stützwand wird voraussichtlich im Jahr 2020 begonnen. Die ausgewiesenen Grün- und Verkehrsflächen sind als BE-Flächen freizuhalten.</li> <li>- Die für das Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 87 nachzuweisen.</li> <li>- Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen. Diese gehen zu Lasten des Investors.</li> <li>- Vorbehaltlich der Beachtung meiner Forderungen und Hinweise stimme ich dem Bebauungsplan grundsätzlich zu.</li> </ul>			<p>reich der Leipziger Straße werden von Bebauung freigehalten, eine Ausweisung als BE-Fläche (Baustelleneinrichtung) erfolgt im Bebauungsplan nicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die gemäß Stellplatzsatzung von Frankfurt (Oder) erforderlichen Stellplätze werden im Baugebiet untergebracht.</li> <li>- Die Hinweise zum Lärmschutz werden zur Kenntnis genommen</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>
209.1	Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Referat W13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsverfahren) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 eine Stellungnahme abgegeben.</li> <li>- Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</li> <li>- <u>Stellungnahme vom 11. 10.2018:</u></li> <li>- <i>Keine Betroffenheit durch die vorgesehene</i></li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme vom 11. Oktober 2018 wird beachtet.</li> <li>- Es besteht weiterhin keine Betroffenheit durch die Planung.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>

STN - Nr.	Vorliegende Ausßerungen		Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema		Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange	
209.2	Immissionschutz	<p><i>Planung.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach aktuellem Kenntnisstand keine nach Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen. Er liegt im Einwirkungsbereich von erheblichen Verkehrsimmissionen.</li> <li>Das LfU hat zuletzt am 22.11.2018 zum oben genannten Sachverhalt im Rahmen der förmlichen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. Eine weitere Abstimmung mit dem Planungsbüro und dem Schallgutachter erfolgte im Juli 2019 zu den Textlichen Festsetzungen.</li> <li>Der vorliegende Bauordnungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konflikte ausgeschlossen werden.</li> <li>Stellungnahme Schallgutachten</li> <li>Den Planungsunterlagen liegt eine Schalltechnische Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm) für den Neubau von Pflegeeinrichtungen – Stadt Frankfurt (Oder)),</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Den Hinweisen des LfU wird gefolgt.</li> <li>Das Gutachten wurde im Abschnitt 6 dahingehend angepasst, dass die Messwerte nicht mehr mit den Prüfwerte des Landes Brandenburg für die Lärmbelastung gemäß der EU-Lärmaktionsplanung bewertet wurden, sondern mit dem Orientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete.</li> <li>Alle weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</li> <li>Mit den gewählten und festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die vorgelegte Planung als realisierbar eingestuft.</li> </ul> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b>  <b>Keine Änderung der geplanten Festsetzungen</b>  <b>(Anpassung der Schalltechnischen Untersuchung und Anpassung der Begründung)</b></p>	Anpassung der Begründung	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>acouplan Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Fassung vom 24.01.2019) bei.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Abschnitt 3 des Gutachtens werden die schalltechnischen Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau beschrieben. Neben den im Zuge von Bauleitplanungen gemäß der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Beiblatt 1 zu beachtenden gebietsspezifischen Orientierungswerten und den schalltechnischen Schwellenwerten für eine Gesundheitsgefahr, werden auch Prüfwerte des Landes Brandenburg (<math>L_{DEN} = 65</math> dB(A) und <math>L_{Night} = 55</math> dB(A), S.5) für die Lärmbelastung gemäß der EU-Lärmaktionsplanung aufgeführt.</li> <li>Im Zusammenhang mit den oben genannten Prüfwerten weist das LfU darauf hin, dass diese nicht im Rahmen von Bauleitplänen zu verwenden sind. Die genannten Prüfwerte wurden im Zuge eines Strategiepapiers (Strategie der Lärmaktionsplanung im Land Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft Land Brandenburg, Stand 27.03.2014; <a href="https://mlul.brandenburg.de/mlul/de/umwelt/missions-schutz/laerm/umgebungs-laerm/laermaktionsplanung/">https://mlul.brandenburg.de/mlul/de/umwelt/missions-schutz/laerm/umgebungs-laerm/laermaktionsplanung/</a>) des Landes Brandenburg für die gemäß der EU-Umgebungsrichtlinie aufzustellenden Lärmaktionspläne, eingeführt. Sie dienen den Kommunen im Land Brandenburg, die aufgrund der Vorgaben der</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen- stehend:		Änderung er- folgt:
	Thema	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Umgebungsrichtlinie 2002/49/EG verpflichtet sind einen Lärmaktionsplan aufzustellen, die Bereiche zu lokalisieren, innerhalb derer ein Handlungsbedarf zur Aufstellung bzw. Umsetzung von Lärmminierungsmaßnahmen zum Schutz vorhandener schützenswerter Bebauung besteht. Darin heißt es wie folgt: „[...] Soweit ein Mittelungspegel in Höhe von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts überschritten wird, ist dieser Überschreitung mit dem Instrument der Lärmaktionsplanung entgegenzuwirken (Prüfwert). Die verwendeten Prüfwerte werden im „Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen“ (Leitfaden Immissionsschutz in Bebauungsplänen, Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung Land Brandenburg, Stand September 2014) ebenfalls nicht verwendet.</p> <p>– Nach § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung der Belange des Schallschutzes erfolgt auf der Grundlage von Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1. Die in Abschnitt 6 des Gutachtens dargestellten Ergebnisse sind zu überarbeiten und auf die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 abzustellen. Mit Bezug auf den Abwägungsspielraum für die Höhe der Überschreitung der Orientierungswerte (siehe Ausführungen</p>				

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>im Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1, Seite 2) gibt es keine rechtlichen Regelungen. Der Abwägungsspielraum der DIN 18005 endet in der Regel mit dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Außenwohnbereiche</li> <li>- Nach fachlicher Auffassung des LfU ist aufgrund der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag, eine Ausweisung von (offenen) ebenerdigen und höher liegenden Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone, Loggien) ohne Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet nicht möglich. In diesem Zusammenhang wurde die Textliche Festsetzung Nr. 5.3 erarbeitet. Die Anwendbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen wurde im Rahmen der Abwägung abgeprüft und als nicht zweckmäßig bewertet. Der Aussage wird gefolgt.</li> <li>- Textliche Festsetzungen</li> <li>- Im Süden des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel über 60 dB(A) in der Nacht. Die ermittelten Werte liegen über den Schwellenwerten der anerkannten Gesundheitsgefährdung. Im Optimalfall ist für diesen Teilbereich des Bebauungsplans die Ausweisung von schutzbedürftigen Nutzungen in der Nacht nicht vorgesehen. Die vorgelegte Planung sieht jedoch betriebsbedingt primär Ein-Zimmer-Lösungen vor. Eine lärmabgewandte, optimierte Grundrissgestaltung ist daher nur begrenzt zu realisieren. Mit der TF</li> </ul>				

STN - Nr.	Vorliegende Ausweisungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>Nr. 5.2 werden Grundrissgestaltungen und bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung festgesetzt, die die nächtliche Nachtruhe gewährleisten sollen.</p> <p>Im Rahmen der Abwägung wurde begründet, dass andere Belange überwiegen und daher an dem gewählten Standort festgehalten werden soll. Eine Planung-/Standortalternative gibt es daher nicht. Planerische Instrumente zur Lösung des Immissionskonfliktes (TF Nr. 5ff.) wurden erarbeitet. Sie tragen, aufgrund der Vorbelastungen am Standort, jedoch zu keiner flächendeckenden Lösung des Konfliktes bei. Die TF wurden in Zusammenarbeit mit dem LfU erarbeitet. Den TF wird zugestimmt.</p> <p>Fazit</p> <p>– Mit der Festsetzung der besonderen Art der baulichen Nutzung, hier Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes, bestehen besondere Erwartungen zum Schutz vor Lärmbelastungen. Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen wird entsprochen, wenn die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau Beiblatt 1 eingehalten oder unterschritten werden. Im vorliegenden Fall werden die OW um rund 15 dB(A) tags und nachts überschritten. Aus der Begründung und Abwägung wird deutlich, dass der Vorhabensträger erkennbar versucht die Lösung</p>			

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema		Öffentliche Belange	Private Belange	
		<p>Vorgetragene Belange</p> <p>des Immissionskonfliktes mit planerischen Mitteln zu erreichen. Die Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen wird textlich festgesetzt.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind durch Ausschöpfung aller planerischen Maßnahmen Gebäudestrukturen zu entwickeln, bei denen die Gebäudefassaden mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne von § 50 BImSchG soweit wie möglich vor der hohen Geräuschbelastung des Straßenverkehrs geschützt und abgewandt angeordnet werden. Einige Lösungsansätze für die Gestaltung der künftigen Gebäudestruktur (z. B. Planung ruhiger Innenhofbereiche) wurden in der Schalltechnischen Untersuchung beschrieben. Eine erneute Berechnung der Beurteilungspegel an Hand der konkreten Gebäudestrukturen wird auf nachgeordneter Planungsebene in Aussicht gestellt (S. 44).</li> <li>- Die mit der Stellungnahme des LfU vom 22.11.2018 geäußerten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden grundsätzlich berücksichtigt. Der gewählte Standort wird jedoch weiterhin für die Realisierung eines Pflegeheimes- mit dem Schutzstatus eines Allgemeinen Wohngebietes, als kritisch betrachtet.</li> <li>- Mit den gewählten und festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist die vorgelegte Planung realisierbar, jedoch kann keine vollständige Lösung des Immissionskonfliktes erreicht werden.</li> </ul>			

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen- stehend:		Änderung er- folgt:
	Thema	Vortragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
210	Kampfmittel- beseitigung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die konsequente Umsetzung der immissionsmindernden Maßnahmen ist für die Zustimmung des LfU obligatorisch.</li> <li>- Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stellungnahme vom 12. Oktober 2018 wird beachtet.</li> <li>- Es besteht weiterhin keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
303	Bundeswehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Bundeswehr werden berührt,</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.			
306	Liegenschaften	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BWG) werden durch die Planung nicht berührt.</li> <li>- Von weiteren Beteiligungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bitten wir abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereichs verbunden ist.</li> <li>- Seitens der FWA mbH gibt es zur Aufstellung des Bebauungsplanes BP-01-011 keine Einwände.</li> </ul>	X		<p>nein</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>- Belange werden nicht berührt.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	
404	Wasserwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</li> <li>- Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurück gebaut werden.</li> <li>- Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</li> <li>- Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Ver-</li> </ul>	X		<p>nein</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>- Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet und die Hinweise zum Umgang während der Bauphase wurden im letzten Verfahrensschritt in die Begründung übernommen.</p> <p>- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	
405a	Leitungswesen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</li> <li>- Nach Sichtung des Planes ist mit dem Abriss von Gebäuden zu rechnen. Dabei ist zu beachten, dass vor dem Abriss der Gebäude die vorhandenen Telekommunikationslinien nach Antragstellung zurück gebaut werden.</li> <li>- Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</li> <li>- Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Ver-</li> </ul>	X		<p>nein</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p> <p>- Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationslinien im Plangebiet und die Hinweise zum Umgang während der Bauphase wurden im letzten Verfahrensschritt in die Begründung übernommen.</p> <p>- Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>Vorgetragene Belange</p> <p>legung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</li> <li>- In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</li> <li>- Hinsichtlich geplanter Baumplantzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumplantzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</li> <li>- Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.</li> <li>- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom</li> </ul>			

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			lekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			
405b	Leitungsauskunft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir haben Ihre Anfrage bezüglich unserer Richtfunkstrecken untersucht.</li> <li>- Demnach verlaufen derzeit keine Richtfunkverbindungen durch das Planungsbiet.</li> <li>- Gegenüber Ihren Planungen bestehen somit keinerlei Einwände.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwände gegenüber der Planung.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
406	Wirtschaft und Handel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Derzeit keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Einwendungen oder Hinweise.</li> </ul> <p><b>Keine Abwägung erforderlich.</b></p>	nein
408	Leitungsauskunft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In der Auflistung der örtlichen zugelassenen Infrastruktur und Versorgungseinheiten ist die mögliche Errichtung von Mobilfunkantennen zur örtlichen Funkversorgung hinzuzufügen.</li> <li>- Das Aufstellen von Antennen an ein zu montierendes Tragwerk auf den Dächern (Makrozelle) oder das Anbringen an den Hauswänden (Mikrozelle) ist zuzulassen.</li> <li>- Bisher sind nur die Geschosshöhen festgelegt (bis zu 9). Das Errichten auf den Dächern und die damit verbundene gestalterische Veränderung in der Gesamtbauhöhe und Optik ist zuzulassen (Zentralmast oder kleine Träger an den Dachkanten)</li> <li>- Der Schutz der Gesundheit der Menschen, die sich in diesem Areal dauerhaft aufhalten werden, insbesondere auch von älteren und</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Die Zulässigkeit von Mobilfunkantennen soll im Einzelfall von der Baugenehmigungsbehörde geprüft werden. Eine Festsetzung zu Mobilfunkantennen in den Bebauungsplan soll nicht erfolgen.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Auswertungen		Vorgetragen Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>kranken Menschen, wird durch die Einhaltung der Vorgaben aus der 26. BImSchV gewährleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Bundesnetzagentur erlaubt die Einschaltung der Sendeanlagen erst, wenn nachweislich gewährleistet ist, dass die geltenden Grenzwerte in frei zugänglichen Bereichen und Wohnungen unterschritten werden.</li> <li>- Die ausgehängte Standortbescheinigung zum Sender wird dies bestätigen.</li> <li>- Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfslächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben.</li> </ul>			
415	Leitungsauskunft		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Überprüfung Ihres Anliegens ergab, dass auch weiterhin keine Belange von Seiten der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG zu erwarten sind.</li> <li>- Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet. Die farbigen Linien stehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen von der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG.</li> <li>- Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</li> </ul>	X		nein
416	Leitungsauskunft			X		nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen	Vorgetragene Belange		Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:	
		Thema	Vorgetragene Belange	Öffentliche Belange	Private Belange		
417	Leitungsauskunft	 <p>– Eine Ausbauteilung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p>		X		nein	
418	Nutzungsalternativen	<p>– Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass Ihnen im Rahmen der Beteiligung in 2013 eine Stellungnahme mit Schreiben vom 17. Januar 2013 zum Planstand 09/2012 vom HBB vorliegt. Die darin gegebenen Nutzungsvorschläge sind nicht für die Angebotsplanung berücksichtigt worden.</p> <p>– Wir weisen weiterhin rein vorsorglich darauf hin, dass wir im Rahmen der Beteiligung im</p>		X		<p>– Die Stellungnahme vom 17. Januar 2013 wurde bei der Erstellung des Bebauungsplan-Entwurfes unter den Aspekten des Immissionsschutzes und des Verkehrs berücksichtigt (siehe Kapitel 8.2.1).</p> <p>– Die gegebenen Nutzungsvorschläge (Parkhaus in verschiedenen Variationen) wurden nicht weiterverfolgt, da die Fläche städtebaulich als Startpunkt der Zentrumshauptachse hervorgehoben werden sollte. Die verkehrliche Anbindung des Grundstückes ist zudem</p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:	
	Thema	Vorgetragene Belange		Öffentliche Belange	Private Belange		
		<p>Vorgetragene Belange</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oktober 2018 nicht beteiligt wurden.</li> <li>- Anlass der erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes als Angebotsplanung sind die geänderten Planungsziele, da das Grundstück zwischenzeitlich veräußert wurde.</li> <li>- Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich folgende Anmerkungen und Empfehlungen.</li> <li>- Zunächst möchten wir anmerken, dass in Bezug auf Berücksichtigung gegebener Nutzungsalternativen durch den Handelsverband keine nachvollziehbare Auskunft zur Realisierbarkeit gegenüber dem HBB erteilt wurde.</li> <li>- Die schwierige, mit Nutzungseinschränkungen verbundene städtebauliche Situation des Plangebietes ist fast allen Beteiligten bewusst und wird durch die bisher abgegebenen Stellungnahmen nachweislich belegt.</li> <li>- Auch dem zuständigen Amt ist die Standort-situation mit den belasteten Umweltaspekten als geplanter Wohn- und Pflegestandort bekannt, da im Pkt. 1, Seite 8 der Entwurfsvorlage unter dem Hinweis „Alternativen“ vermerkt ist, Zitat: „...sind nicht viele Alternativen in der Planung verfügbar.“ Alternativen werden allerdings nicht genannt.</li> <li>- Wir empfehlen der Stadt die Kontaktaufnahme zu Fachhochschulen/ Universitäten mit Studienrichtung Stadtplanung wie z. B. mit der TU Berlin-Link: <a href="https://www.planen-">https://www.planen-</a></li> </ul>			<p>nicht für ein hohe Frequentierung, wie es ein Parkhaus aufweisen würde, geeignet. Darüber hinaus soll der Umweltverbund gestärkt werden, damit das Kleistforum auch ohne Pkw gut erreichbar ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Diskussion von Planungsalternativen kann nicht unabhängig von den wirtschaftlichen Interessen des Eigentümers und der Verfügbarkeit vergleichbarer Standorte geführt werden. Das Planvorhaben "Pflegeheim für Dauer- und Tagespflege" stellt an diesem Standort eine von der Stadt Frankfurt (Oder) gewollte und unterstützte Nutzung dar, um das Angebot in diesem Bereich zu erhöhen. Das Vorhaben ist wirtschaftlich tragfähig und wird den gesamten Bereich Leipziger Straße / Ernst-Thälmann-Straße / Heilbronner leben und städtebaulich erheblich aufwerten.</li> <li>- Die Hinweise zu den Pendlerverpflichtungen und den steigenden Besucherzahlen des Kleistforums werden zur Kenntnis genommen.</li> <li>- Die Belastung durch Schallimmissionen werden durch eine Schalltechnische Untersuchung eingeschätzt und Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz benannt, welche bei der Bauausführung beachtet werden.</li> <li>- Auswirkungen gegenüber den Luftverunreinigungen werden im Umweltbericht betrachtet. Die Auswertung der Luftgütedaten des Landesamtes für Umwelt (LfU 2018: Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg) hat ergeben, dass im Bereich der Leipziger Straße die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden.</li> </ul>		
						<b>Abwägungsvorschlag</b>	

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
			<p>Vorgetragene Belange</p> <p>bauen-umwelt.tu-berlin.de/menue/ueber_uns/leitung/ )            Im Umgang mit dem Standort könnten weitere wissenschaftliche, studentische und projektbegleitende Bebauungsvorschläge als Alternativen gehoben werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wir gehen davon aus, dass auch mit einem internationalen Blick auf analoge Standorte durch Studenten der TU Berlin mglw. neue Ansätze zur Nutzung entstehen.</li> <li>- Wir bitten nochmals unseren Nutzungsvorschlag „begrüntes Parkhaus“ mit unterschiedlichen Angeboten aus 2013 zu prüfen, da sich der Status der Stadt als Oberzentrum und Pendlerstadt seit 2013/2014 verfestigt hat.</li> <li>- Wir verweisen auf die Entwicklung der Ein- und Auspendler als sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort als Einpendler und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort als Auspendler, die von der Agentur für Arbeit Frankfurt (Oder) mit Gebietsstand März 2019 als Zeitreihe mit Stichtag 30.Juni von 2014 bis 2018 in der Anlage dargestellt werden.</li> <li>- Darüber hinaus sind die steigenden Besucherzahlen des Kleist-Forums in 2018 auf 46.000 bei 203 Veranstaltungen (Vgl. 2017: 38.000 Besucher bei 182 Veranstaltungen) ein weiterer Beleg dafür, dass ein P+R Standort für das Allianzdreieck mit optimaler Anbindung an die Stadttangente und ÖPNV Angebote zusätzlich auch Carsharing und</li> </ul>			<b>Keine Änderung der Planung</b>

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vortragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange	
506.1	Artenschutz	<p>Ladestationen im begrünten Parkhaus mit aufnehmen könnte.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Ziel der Planung, die Errichtung eines Altenpflegeheims mit angeschlossenem betreutem Wohnen sollte keine Alternative für dieses Plangebiet sein.</li> <li>- Mit Rücksicht auf den steigenden Bedarf an Pflegeeinrichtungen für Senioren gibt es sicherlich Standorte, die geeigneter sind, als ein mit Nutzungseinschränkungen (Lärmimmission/ Luftschadstoffe) derart vorbelasteter Standort.</li> <li>- Wir bitten Sie, den Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</li> <li>- Zum Bauabwägungsplan hatten wir uns bereits am 9.11.2011, am 1.02.2013 und am 13.11.2018 geäußert. Unsere Bedenken wurden nicht ausgeräumt.</li> <li>- Die vorhandenen Gebäude weisen durchaus Potenzial als Fledermausquartier auf. Auf Seite 47 der Begründung wird eingeräumt, dass die Ruine und die Altbäume weiter auf Brut-, Nist- und Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht werden müssen. Eine Quartiersnutzung durch Breitflügler und Zwergfledermäuse wurde bereits nachgewiesen. Auf Seite 9 des Gutachtens vom März 2019 wird eingeräumt, dass die Ruinen zur Erstellung des Gutachtens im Sommer 2018 nichts betreten wurden. Die Überprüfung dieser Bereiche wäre aber aus unserer</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die Bedenken der vorangegangenen Stellungnahmen wurden bereits den vorherigen Verfahrensschritten eingegangen. Die faunistische Untersuchung sowie der Umweltbericht wurden aktualisiert.</li> <li>- Die Gebäude wurden im Frühjahr 2019 - soweit zugänglich - begangen, dies ist im Umweltbericht dargestellt. In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurden keine Spuren gefunden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen bzw. eine Nutzung als Winterquartier schließen lassen.</li> </ul> <p><b>Abwägungsvorschlag</b>  <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegenstehend:		Änderung erfolgt:	
	Thema			Öffentliche Belange	Private Belange		
			Sicht unabdingbar gewesen. Die Vermutung, Zwerg- und Breitflügelermäuse hätten sich nur kurzzeitig im Untersuchungsgebiet aufgehalten und hätten zur Überwinterung den Brauereikeller genutzt, wurde nicht durch Beobachtungen erhärtet.				
506.2	Lärmschutz		<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Lärmschutzgrenzwerte werden in der Nacht überschritten. Da das Pflegeheim von lärmempfindlichen Patienten genutzt wird, ist die zur Festsetzung vorgesehene Nutzung suboptimal.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Bereich der Gebäude werden entsprechende Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, so dass eine Nutzung möglich ist. Hierzu wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, das mit dem LfU abgestimmt wurde. Die Maßnahmen zum Lärmschutz sind in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5 dargestellt</li> </ul> <p align="center"><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein
506.3	Maß der baulichen Nutzung		<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet hat einen hohen ökologischen und klimatischen Wert für die Innenstadt. Die relativ massive Bebauung wird daher abgelehnt. Die Inanspruchnahme innerstädtischer Grünflächen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Eine Minimierung der Eingriffe durch eine am Bestand orientierte Bebauung würde den Zielen des Klima- und Gesundheitsschutzes entsprechen.</li> </ul>	X		<ul style="list-style-type: none"> <li>Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,6 festgelegt, welche durch Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Es ist daher davon auszugehen, dass 40 % der Fläche nicht versiegelt werden dürfen. Des Weiteren werden zur Kompensation der Flächenversiegelung im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) Entsiegelungsmaßnahmen durchgeführt. Des Weiteren orientiert sich die Bebauung am Bestand der umliegenden Gebäude. Die lt. Bebauungsplan mögliche Versiegelung liegt an der unteren Grenze der Versiegelung, die entsprechend dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan möglich wäre. (60 – 100 %).</li> </ul> <p align="center"><b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b></p>	nein

STN - Nr.	Vorliegende Außerungen	Vorgetragene Belange		Entgegen- stehend:		Änderung er- folgt:
	Thema	Öffentliche Belange	Private Belange			
506.4	Entwicklungs- gebot	– Da der Bebauungsplan nicht aus dem FNP entwickelt ist, muss der FNP geändert werden.	X		– Der FNP soll für diesen Bereich geändert werden. Da die Größe des Plangebietes jedoch kleiner als 1 ha ist, ist eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplanes möglich.  <b><u>Abwägungsvorschlag</u></b> <b>Keine Änderung der Planung</b>	nein
506.5	Beteiligung	– Wir bitten um Mitteilung des Abwägungsergebnisses und um weitere Beteiligung am Verfahren.	X		– Dem Hinweis wird gefolgt.  <b>Keine Abwägung erforderlich.</b>	nein



## 9 Maßnahmen zur Planverwirklichung

Die Kosten für das Planverfahren trägt der Vorhabenträger, die Übernahme der Planungskosten ist durch einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Im Rahmen der Erarbeitung und der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Frankfurt (Oder) keine Kosten.

## 10 Auswirkungen der Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1-12 BauGB)

Durch die vorliegende Planung verändert sich das Baurecht im Plangebiet. Die bestehenden Gebäude haben, vorbehaltlich der Rechtmäßigkeit ihrer Errichtung, Bestandsschutz. Die nach dem neu geschaffenen Baurecht möglichen Baumassen liegen über den bisherigen. Durch die Festsetzung von Mindestvollgeschossen werden höhere Gebäude als bisher errichtet werden können. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht ein dicht bebauter, innenstadtnaher Raum, der mit dem Hochhaus das Ortsbild markant prägen wird.

Die Verkehrssituation auf der angrenzenden Leipziger Straße und Heilbronner Straße wird durch das Planvorhaben nicht beeinflusst. Der Verkehr aus dem neuen SO-Standort wird über die Ernst-Thälmann-Straße abgeführt, und kann aufgrund keiner Mehrbelastung als nicht störend betrachtet werden.

Mit der Umsetzung des Planes wird eine Brache auf einem schwierigem Standort aktiviert und damit ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an Altersgerechtem und Pflegebedürftigem Wohnen in Frankfurt(Oder) geleistet.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zum Immissionsschutz können die negativen Auswirkungen auf den Menschen stark reduziert werden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Kompensation der bestehenden Eingriffe in Natur und Landschaft kann sowohl die zusätzliche Versiegelung von Flächen, die Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen als auch die Baumverluste kompensiert werden.

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

## 11 Flächenbilanz und Kostenschätzung

Kostenschätzung für Investitionskosten (öffentliche und private Maßnahmen), sowie für Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt

### Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m <sup>2</sup> )	in Prozent
1	Bauland		
1.9	Sondergebiet	5.900	72
3.2	Fl. zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	455	6
3.3	Fl. mit Pflanzbindungen		
3.4	Fl. für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft		
3.5	private Grünflächen	750	9
4	öffentliche Verkehrsfläche, Straßenbahn	1.550	19
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	8.200	100

Die privaten Investitionskosten hängen von der konkreten Bauplanung ab. Da diese aufgrund der Offenheit der vorliegenden Planung in wesentlichen Zügen erheblich variieren können, ist eine Kostenschätzung der privaten Baukosten nicht hinreichend genau möglich.

Belastungen der Stadt ergeben sich aus der Unterhaltung und der Verkehrssicherungspflicht bei den öffentlichen Verkehrsflächen. Diese Flächen sind jedoch nicht durch die Bebauungsplanung entstanden, sondern waren bereits vor der Planung in der Örtlichkeit vorhanden.

Die Übernahme von Kosten wird in einem Durchführungsvertrag geregelt.

## Rechtsgrundlagen

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12. November 2009 (BaumSchVOFF), Abl. Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, Seite 135
- BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, Nr. 39)
- BbgKVerf (Kommunalverfassung des Landes Brandenburg) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2019 (GVBl. I/14 Nr. 32)
- BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013 (GVBl./13 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, Nr. 5).
- BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
- BbgStrG (Brandenburgisches Straßengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S.358), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl.I/18 Nr. 37, S.3)
- BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Fernwärmeversorgungsatzung – Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) vom 14. Juni 2012
- FNP (Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder)) vom 24. Januar 2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Dezember 2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12. Oktober 2017, bekannt gemacht am 25. Oktober 2017.
- LEP B-B (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg) vom 27. Mai 2015 (GVBl.II/15, [Nr. 24])
- LEP HR (Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg) vom 29. April 2019 (GVBl. II Nr. 35)
- LEPro 2007 (Landesentwicklungsprogramm 2007): Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 235)

- PlanzV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- RegTeilplan (Regionalplan Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe Selbstversorgerorte Ländliche Versorgungsorte) veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.
- RegPIWind (Sachlicher Teilplan „Windenergienutzung“ der Region Oderland-Spree) vom 27. August 2018 (Abl. BB Nr. 41/2018)
- ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).
- UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- WHG (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.

## Quellen

- Acouplan GmbH 2019: Schalltechnische Untersuchung zum Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm) für den Neubau von Pflegeeinrichtungen, Bericht Nr. 2243\_8 zur schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan BP – 01 – 011 „Allianzdreieck an Ernst-Thälmann-Straße“ in Frankfurt (Oder), acouplan GmbH, Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin den 16.09.2019
- BUBO 2017: Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 01-011 „Allianzdreieck an Ernst-Thälmann-Straße“, Stadt Frankfurt (Oder) - Bewertung und Konfliktdanalyse, BUBO - Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, September 2017
- BUBO 2019: Geschützte Arten auf der Fläche des Bebauungsplans 01-011 „Allianzdreieck an Ernst-Thälmann-Straße“, Stadt Frankfurt (Oder) - Bewertung und Konfliktdanalyse, BUBO - Arbeitsgemeinschaft Freilandbiologie, Berlin, März 2019
- FNP (2017): Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.12.2009 zuletzt geändert durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Frankfurt (Oder) vom 12.10.2017, bekannt gemacht am 25.10.2017.
- Fugro (2018): Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse und Erstellung von Versickerungslösungen für das geplante Bebauungsgebiet „Allianzdreieck Frankfurt/Oder“, Auftr.-Nr.: 310-17-048, Fugro Germany Land GmbH, Torgau, Bericht vom 17.01.2018
- Geobau mbH 2017: Baugrundbeurteilung. Ernst-Thälmannstraße 56c „Allianzdreieck“ 15230 Frankfurt (Oder), Projekt 1.274, Geobau - Ingenieurgesellschaft für Geotechnik und Bauwesen mbH, Berlin, Bericht vom 14.12.2017
- INSEK (2014-2025): Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2014-2015 (INSEK) der Stadt Frankfurt (Oder), Stand 15. Mai 2014
- Klimaschutzkonzept (2012): Integriertes Kommunales Klimaschutzkonzept der Stadt Frankfurt (Oder), Stand März 2012
- Lärmaktionsplan (2013): Lärmaktionsplan der Stadt Frankfurt (Oder) Fortschreibung 2013, Stand 29.10.2013
- Landschaftsplan (1996): Landschaftsplan der Stadt Frankfurt (Oder), Stand 11/1996
- Landschaftsrahmenplan: Für das Gebiet der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) wird ein flächendeckender Landschaftsplan aufgestellt, der die Funktion des Landschaftsrahmenplans übernimmt und gem. § 4 Abs. 4 BbgNatSchAG als Landschaftsrahmenplan gilt.
- LfU (2018): Jahreskurzbericht zur Luftqualität in Brandenburg 2018, Landesamt für Umwelt Brandenburg, Potsdam
- Luftreinhalteplan (2013): Luftreinhalteplan der Stadt Frankfurt (Oder), Stand 05.12.2012



## **Anlagenverzeichnis**

- Anlage 1 Bestandsaufnahme – Planzeichnung (06/2018)**
- Anlage 2 Bestandsaufnahme – Baumliste (07/2019)**
- Anlage 3 Lebensraumpotentiale für geschützte Arten (09/2017)**
- Anlage 3a Lebensraumpotentiale für geschützte Arten (03/2019)**
- Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung (09/2019)**
- Anlage 5 Baugrundbeurteilung (12/2017)**
- Anlage 6 Versickerungskonzept (01/2018)**

## **Bebauungsplan BP-01-011 „Allianzdreieck an der Ernst-Thälmann-Straße“ Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs.4 Baugesetzbuch**

Der Bebauungsplan soll entsprechend des exponierten Standortes und der konkreten Entwicklungsabsicht des Eigentümers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Bebauung und Nutzung schaffen.

Ziel ist die Entwicklung eines zentrumsnahen Pflegeareals mit Tages- und Dauerpflege sowie Arztpraxen und nutzungsergänzendem Einzelhandel und Dienstleistungen auf dem derzeit ungenutzten Grundstück.

Der Bebauungsplan sichert hierfür die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes im Kontext der allgemeinen Ziele einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung berücksichtigen (§ 1 BauGB).

### Beachtung der Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Umweltbericht erarbeitet, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Erforderliche Fachgutachten wurden erarbeitet.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen zum Immissionsschutz und zum Baumerhalt im Bebauungsplan. Der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt.

Die wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen, die bereits zum Entwurf vorgelegen haben, waren öffentlich ausgelegt.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen für alle im § 2 Abs. 1 UVPG genannten Schutzgüter verbleiben. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen ist durch einen Erschließungsvertrag mit dem Eigentümer abzusichern.

### Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Belange vorgetragen.

Aus den schriftlich vorliegenden Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde neben der zusätzlichen Festsetzung zum Schutz geschützter Arten die Stellungnahme der FWA insofern berücksichtigt, dass eine Überbauung der 400er Trinkwasserleitung an der B5 ausgeschlossen ist. Der Trassenkorridor für das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen wurde außerhalb des Baufensters festgesetzt. Der Vorhabenträger hat mit der FWA die Umverlegung der Leitung in Teilbereichen vereinbart. Weitere Anregungen zum Leitungswesen und Hinweise zu deren Umsetzung wurden in der Begründung berücksichtigt. Anregungen zur Standortwahl und Nutzungsalternativen konnten nicht berücksichtigt werden. Es wurde im Ergebnis der Anregungen wurde die schalltechn. Untersuchung 2019 überarbeitet.

Es wurde vorgetragen, dass den Aussagen des Umweltberichtes hinsichtlich des Nichtauftretens geschützter Arten nicht gefolgt werden kann. Im Ergebnis wurde eine Ergänzung des Umweltberichtes vorgenommen, eine zusätzliche Festsetzung Be-

standteil der Bebauungsplanung und eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen im Durchführungsvertrag verankert.

Vorgeschlagen wurde eine Begrünung der Stützmauer, die jedoch aus eigentumsbauwerkssicherheits- und straßenrechtl. Gründen nicht erfolgt. Es gingen Anregungen zum Baumschutz ein, welche berücksichtigt wurden.

Des Weiteren führten Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zu Ergänzungen in der Begründung um die Ziele der Festsetzungen noch klarer darzustellen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Da die Darstellungstiefe für den FNP bei 1 ha liegt, ist eine gesonderte Änderung des FNP nicht erforderlich.

Eine Abwägung unterschiedlicher Planungsmöglichkeiten ist auf Grund der Vorhabenbezogenheit des Bebauungsplanes nicht erfolgt.

Aufgestellt am 04.12.2019

i.A. 