

Lfd. Nr.	TöB	Stellungnahme	Sachaufklärung/Abwägung
1	<b>Amt Odervorland</b>	es besteht keine Betroffenheit durch die o.g. Planung. Es werden <b>keine Einwendungen</b> erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
2	<b>Amt Lebus</b>	die amtsangehörige <b>Gemeinde Treplin</b> 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)" <b>keine Einwendungen oder Hinweise.</b>	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3	<b>Handelsverband Berlin-Brandenburg</b>	Ziel des VBP ist es, planungsrechtlichen Grundlagen für die Sicherung der Versorgung des Wohngebietes Neuberesinchen und angrenzender Stadtbereiche u.a. mit Waren und Dienstleistungen mittels Revitalisierung des bestehenden Einkaufszentrums zu schaffen und eine qualitative Aufwertung für einen Ankermieter zu ermöglichen. Die bisherige sehr gute Erreichbarkeit durch Motorisierten Individualverkehr (MIV) als auch durch ÖPNV soll durch die Ergänzung weiterer ebenerdiger Stellplätze derart erfolgen, Flächen des Stadtplatzes, der als Aufenthalts- und Veranstaltungsbereich ursprünglich gestaltet wurde, für MIV beanspruchen zu können. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt <b>folgende Hinweise.</b> Zunächst begrüßen wir es ausdrücklich, dass der Vorhabenträger die Revitalisierung des HEP beabsichtigt, um den Kunden und Mietern mit einem neuen Flächenkonzept eine attraktive Handels- und Dienstleistungsimmoblie bieten zu können. Darüber hinaus begrüßen wir die Absicht, die regionale Bauwirtschaft mittels Bauauftragsvergabe zu stärken und Fachkräfte vor Ort zu binden. Dennoch sollten unter Berücksichtigung: - der Handelsentwicklungen in der Stadt und am Planungsstandort selbst, - der Wohnbebauung im unmittelbaren Bereich des HEP und - der gesamtstädtischen Verkehrsentwicklungen sowie deren zukünftige Ausrichtung mit beachtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.

	<p>Am 26. Juni 1997 wurde das HEP im Stadtteil Neuberesinchen mit einer Mietfläche von ca. 10.078 qm eröffnet.</p> <p>Gegenwärtig verfügt das Center nach eigenen Angaben über 300 kostenfreie Parkplätze, die nach den uns vorliegenden Erfahrungen/ Kenntnissen zu keiner Zeit vollständig ausgelastet waren und sind.</p> <p>Um die Frage der Notwendigkeit weiterer 211 geplanter Stellflächen für den MIV abschließend beurteilen zu können, bitten wir die Stadtverwaltung, die Entscheidungsträger wie auch den Vorhabenträger den Bericht zum Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018“ in Frankfurt (Oder) mit in die Betrachtung einzubeziehen (Stand November 2019).</p> <p>Link: <a href="https://www.frankfurt-oder.de/PDF/SrV_2018_Frankfurt_Oder_.PDF?ObjSvrlD=2616&amp;ObjID=8408&amp;ObjLa=1&amp;Ext=PDF&amp;WTR=1&amp;_ts=1592912725">https://www.frankfurt-oder.de/PDF/SrV_2018_Frankfurt_Oder_.PDF?ObjSvrlD=2616&amp;ObjID=8408&amp;ObjLa=1&amp;Ext=PDF&amp;WTR=1&amp;_ts=1592912725</a></p> <p>Im Forschungsprojekt wurde der gesamte Untersuchungsraum der Stadt Frankfurt (Oder) betrachtet. Der Bericht (berechnet am 16.11.2019) enthält Aussagen zu Hauptverkehrsmittelgruppen (Tabelle 5.3), Verkehrsmittelwahl nach Zweckgruppen (Tab 5.5), ebenso wie Verkehrsmittelwahl nach Quartal (Tab 5.7) und Wegehäufigkeit (Tab 6.6). Im Zusammenhang der demografischen Entwicklung wäre gleichwohl auch auf die Tatsache hinzuweisen, dass in diesem Forschungsprojekt der Führerscheinbesitz für Pkw nach Alter und Geschlecht mit anzusprechen und zu berücksichtigen ist (Tab 11.1).</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze orientiert sich an den Forderungen des Ankermieters Edeka, welcher aufgrund der zu erwartenden Kraftfahrzeuge einen Stellplatzbedarf von knapp 300 ebenerdigen Parkplätzen fordert.</p> <p>Laut Stellplatzsatzung § 5 der Stadt Frankfurt (Oder) sind bei einer Nutzungsänderung so viele Parkplätze notwendig, um die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können. Dies ist mit den nun 220 ebenerdigen, sowie den 176 Parkplätzen im Parkhaus gegeben.</p> <p>Auch wenn dies nicht die berechneten 300 ebenerdigen Parkplätze sind, ist diese Anzahl mit dem Ankermieter abgesprochen und bestätigt.</p>
--	--	--

		<p>Individuelle selbstbestimmte Mobilität sollte dennoch auch den Blick auf Umwelt und Klimaschutz richten.</p> <p>Der Umgang mit begrenzt vorhandenen Ressourcen bedeutet gleichzeitig, technische Lösungsvarianten für vorhandenen Pkw-Flächen und ihre Nutzung neu zu überdenken. Was anhand der Einrichtung von Stellplätzen mit Ladeinfrastruktur für Pkw und E-Bikes bereits gelingt und für die Revitalisierung des HEP angedacht ist, könnte auch mit einer Neuaufteilung der bereits vorhandenen 300 Stellplätze gelingen, ohne die Freiflächen des Stadtplatzes dafür nutzen zu müssen und stattdessen diesen Bereich als Aufenthaltsbereich für alle Generationen weiter zu denken.</p> <p>Gleichwohl könnte das HEP von einem unmittelbar an die Immobilie angrenzenden attraktiven Stadtplatz profitieren und diesen für Veranstaltungen (z. B. Centerjubiläen) mit Partnern gemeinsam nutzen.</p> <p>Gerade im Zusammenhang der vorhandenen Wohnungsbaupotentialflächen könnte das HEP-Center mit einem städtebaulich attraktiven Außenbereich wieder zu einem wirklichen Grundversorgungszentrum gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) werden.</p> <p>Rein vorsorglich sei abschließend auf die Festlegungen im derzeit gültigen EH-ZK mit Stand September 2013 verwiesen (Abb. 12: Abgrenzung C-Zentrum HEP, Seite 45), welches durch Beschluss der SVV am 07.11.2013 bestätigt wurde.</p> <p>Wir bitten Sie, den HBB am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Miteinbeziehung der Flächen des Stadtplatzflächen ist bei der nötigen zweiseitigen Erschließung des Parkhauses mit Stellplätzen entlang der Erschließungsstraße unabdingbar.</p> <p>Durch die Umgestaltung des neuen Eingangsbereichs soll eine Attraktivitätssteigerung erfolgen und es entsteht ebenso ein kleiner Platz, welcher als Veranstaltungsplatz dienen kann.</p>
4	<p><b>BWG Bodenverwertungs- und -Verwaltungs GmbH Berlin/Brandenburg/ Sachsen</b></p>	<p>Belange der Bodenverwertungs- und -Verwaltungs GmbH (BWG) werden <b>durch die Planung nicht berührt.</b></p> <p>Von weiteren Beteiligungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bitten wir abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereichs verbunden ist.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

5	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p><b>Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügten Plänen ersichtlich sind.</b></p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Gegen Ihre Planung haben wir <b>keine Einwände</b>.</p> <p>Wir bitten <b>folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen</b>: 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.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Leitungen der Telekom Deutschland GmbH werden in der Bebauungsplanerarbeitung berücksichtigt.</p> <p>Hinweis wird aufgenommen.</p>
		<p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. 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. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Es wurde ein Plan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit allen Beteiligten abgesprochen. Leitungen der Telekom Deutschland GmbH werden in der Bebauungsplanerarbeitung berücksichtigt.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom wird beachtet.</p>

6	<b>FWA mbH</b>	<p>in der Anlage übergeben wir einen Lageplanauszug mit Eintragung des uns vorliegenden Bestandes an Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p><b>Trink- und Schmutzwasser</b> Das Objekt „Hedwigs Einkaufspark“ ist an die öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen der FWA mbH angeschlossen. Die Anschlüsse können in Abhängigkeit der Anschlusswerte grundsätzlich weiter genutzt werden.</p> <p><b>Niederschlagswasser</b> Die Ableitung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gegenwärtig über das Netz der FWA mbH. Die Einleitung ist zukünftig jedoch nur maximal im aktuell vertraglich vereinbarten Umfang möglich. Zusätzliche Flächen sind vor Ort zu verbringen. Sofern die Baugrundverhältnisse dies nicht zulassen, ist die Einleitmenge zu drosseln und Rückhaltevolumen auf dem Grundstück vorzusehen. Entsprechende Abstimmungen sind frühzeitig mit der FWA GmbH zu führen. Nach Möglichkeit sollte darüber hinaus geprüft werden, ob nicht aus ökologischen Gesichtspunkten eine Versickerung bisher abgeleiteter Flächen möglich ist. Dies würde auch den Forderungen der Wasserrahmenrichtlinie entsprechen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. In diesem konnten, entsprechend der Aussagen der Baugrunduntersuchung, die Aussagen getroffen werden, dass alle Bestandsflächen, das Parkdeck und die Gebäude unverändert entwässert werden. Ansonsten werden Riggolen unter den Stellplatzflächen, sowie eine Muldenversickerung neben der Erschließungsstraße angemerkt.</p>
---	----------------	--	---

	<p><b>Baumplantzungen</b> Für die Erstellung des B-Planes ist zu beachten, dass Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen gem. DVGW-Regelwerk GW 125 vom März 1989 nur in einem Abstand von 2 2,50 m möglich sind. Abstände unter 2,50 m sind nicht zulässig.</p> <p><b>Löschwasser</b> An den nachfolgenden Entnahmestellen wurden bei Momentanmessungen mit einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung folgende mögliche Entnahmemengen festgestellt: NEE @ 248 mh und * 96 m/h Die Löschwasserbereitstellung kann über einen Zeitraum von 2 Stunden erfolgen. Die angegebenen Werte gelten nicht für die gleichzeitige Entnahme aus mehreren Hydranten.</p> <p><b>Medienbestand der FWA mbH auf den Grundstücken</b> im Bereich der Flurstücke 169, 175, 176 und 42 der Flur 151 befinden sich zahlreiche Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen der FWA mbH. Ein Großteil der Anlagen ist nach Grundbuchbereinigungsgesetz durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Die entsprechenden Anlagen sind durch dunkelgrün bzw. dunkelblau schraffierte Schutzstreifen gekennzeichnet. Die Dienstbarkeiten umfassen das Recht, die Grundstücke für den Betrieb, die Instandsetzung und die Erneuerung zu betreten oder zu nutzen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur im Zusammenhang mit der aktuellen Planung betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau darstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzung von Leitungsrechten wurde bei der Planung mit der FWA mbH abgesprochen und dementsprechend in den B-Plan übernommen.</p>
	<p>Im Bereich der Schutzstreifen dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitungen keine baulichen oder sonstigen Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb beeinträchtigen oder gefährden könnten, vorgenommen werden. Als sonstige Einwirkungen zählen unter anderem die Bepflanzung mit Bäumen sowie die Regulierung des Geländes. Beim Verkauf der Grundstücke ist die Übertragung der vorgenannten Rechte zu beachten. Darüber hinaus gibt es einige Flurstücke, die bisher keiner Sicherung bedürften. Dies ändert sich aber mit einem Verkauf. Betroffen sind die Flurstücke 223, 175 und 176. Hier sind Trink-, Schmutz- und Regenwasseranlagen vorhanden, welche teilweise in den Kollektoren, teilweise aber auch im Erdreich angeordnet sind. Die entsprechenden Bereiche sind auf beiliegendem Lageplan hellgrün bzw. hellblau markiert. Im Zuge des Verkaufes sind die Anlagen durch Eintragung im Grundbuch (bpD als Leitungsrecht zu Gunsten der FWA mbH) zu sichern.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Leitungsrechte für die FWA mbH werden für den Bereich der Schutzstreifen festgesetzt.</p>

7	<b>Stadt FFO Amt für Ordnung und Sicherheit</b>	<p>Entsprechend den Unterlagen soll der "Stadtplatz" völlig entfallen. Die <b>Sondernutzungssatzung wurde gerade erst geändert</b>, hier gibt es nur noch festgeschriebene Plätze für den mobilen Handel, u.a. der Platz am HEP. <b>Welche Alternative</b> ist hier angedacht?</p> <p>Die Anlage der Straßen incl. der Parkplätze, Geh- und Radwege hat entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu erfolgen. Dabei sind auch <b>Schleppkurven</b> zu beachten. Dies scheint bei der Ausfahrt vom <b>neuen Parkplatz auf Flurstück 42 über das Flurstück 170</b> auf die Straße Am Hedwigsberg nicht gegeben. Die neue Zufahrt über die Birkenallee muss mit einer Lichtsignalanlage abgesichert werden.</p> <p>Die Sichtdreiecke an den Parkplatzausfahrten auf die neu angelegte Sammelstraße innerhalb des Plangebietes sind freizuhalten und dürfen bspw. nicht durch hohe Hecken, Bäume oder andere Aufbauten eingeschränkt werden.</p> <p>Vor Inbetriebnahme ist der Straßenverkehrsbehörde rechtzeitig ein Verkehrszeichenplan zur Genehmigung vorzulegen.</p> <p>In der Anlage 4 "Konzept" fehlt eine Legende. Was ist mit den Flurstücken 171 und 172, wie werden diese entwickelt?</p> <p>Ist der Weg auf dem Flurstück 221 dann auch für Fußgänger und Radfahrende eine Sackgasse?</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Sondernutzungssatzung bleibt unverändert bestehen. Hier ist festgesetzt, dass das HEP eine Funktion als Platz für den Mobilien Handel anbieten muss. Diese kann bei Bedarf auf dem Vorplatz beim neuen Eingang oder auf dem neuen Parkplatz verortet werden.</p> <p>Die Schleppkurve von Flurstück 170 auf 42 wurde im Rahmen des Verkehrskonzeptes geprüft und ergab, dass bis zu dreiaxlige Verkehrsmittel die Kurve bewältigen können. Aufgrund der nahezu ausschließlichen Nutzung durch PKWs und eventueller Nutzung von LKWs entstehen hier keine Probleme.</p> <p>Eine Zufahrt an die Birkenallee und damit einhergehend möglicherweise anfallende Umbaumaßnahmen wurden geprüft. Die neue Erschließung erfolgt nun über die Konrad-Wachsmann-Straße.</p> <p>FS 171 und 172 werden aus dem Geltungsbereich entfernt. Das Wegenetz bleibt gen Norden auch zum FS 221 gesichert.</p>
8	<b>Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH</b>	<p>Im Ergebnis unserer Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass im vorliegenden Verfahrensgebiet <b>keine Flächen</b> des WGT-Liegenschaftsvermögens und Bodenreformvermögens betroffen sind. Insofern geben wir eine Fehlmeldung ab.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
9	<b>Landesbetrieb Straßenwesen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Das geplante Gebiet befindet sich östlich der Bundesstraße 87 im Abschnitt 005 an zwei kommunalen Straßen im Hoheitsgebiet der Stadt Frankfurt (Oder). Für die kommunalen Straßen verwaltet die Stadt Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast</li> <li>2. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Johann-Eichhorn-Straße und die Birkenallee, die beides kommunale Straßen sind.</li> <li>3. Belange der Straßenbauverwaltung werden nicht betroffen.</li> <li>4. Dem Bebauungsplan <b>stimme ich grundsätzlich zu</b></li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
10	<b>Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen</b>	<p>[X] Keine Äußerung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

11	<b>Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH</b>	<p><b>I. Anlagenbestand der Wärmeversorgung</b>                  Im Plangebiet befinden sich Wärmeversorgungsanlagen der Stadtwerke. Diese sind im mitgesendeten Lageplan eingetragen. Alle Kanalabmessungen sind als lichte Breite x lichte Höhe in Millimeter angegeben. Die Lage der im Plan dargestellten Fernwärmeanlagen ist unverbindlich und kann von der tatsächlichen Lage abweichen. Durch die geplanten Maßnahmen sind zeitweilige sowie dauerhafte Einwirkungen auf unseren Anlagenbestand zu erwarten. Es sind nicht unerhebliche Um-, Rück- und Neubaumaßnahmen erforderlich, um die Flächen gemäß der Darstellung im Bebauungsplan nutzen zu können. Ausgehend von der Planunterlage "6_ VBP-22-02_Konzept" sind folgende Anlagen der Wärmeversorgung betroffen:</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten, je nach Planungsverlauf, Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit den Stadtwerken Frankfurt umfassend abgespröchen.</p>
		<p><b>Flur 151</b> <b>Bezeichnung</b></p>	
		<p><b>Flurstück 42</b> Begehbarer Leitungskanal, Heizkanal</p>	
		<p><b>Flurstück 56</b> Begehbarer Leitungskanal, 2 Ein-/Ausstiege mit Notausstiegsfunktion</p>	
		<p><b>Flurstück 168</b> Begehbarer Leitungskanal</p>	
		<p><b>Flurstück 170</b> Begehbarer Leitungskanal</p>	
		<p><b>Flurstück 174</b> Begehbarer Leitungskanal</p>	
		<p><b>Flurstück 175</b> Begehbarer Leitungskanal</p>	
		<p><b>Flurstück 169</b> Begehbarer Leitungskanal, Ein-/Ausstieg mit Notausstiegsfunktion Lüftungsbauwerk</p>	
		<p><b>Flurstück 176</b> Begehbarer Leitungskanal, 2 Ein-/Ausstiege mit Notausstiegsfunktion Heizkanal, Abzweigbauwerk Hausanschlussleitung</p>	
		<p><b>Flurstück 221</b> Heizkanal, Abzweigbauwerk, Lüftungsbauwerk</p>	
		<p><b>Flurstück 223</b> Begehbarer Leitungskanal, 2 Ein-/Ausstiege mit Notausstiegsfunktion 2 Lüftungsbauwerke</p>	
		<p><b>Flurstück 224</b> Hausanschlussleitung</p>	
		<p>Wir bitten um rechtzeitige Kontaktaufnahme des Planers mit den Stadtwerken, sodass die erforderlichen Maßnahmen vorbereitet, die Übernahme der Kosten geklärt und die Bauarbeiten termingerecht ausgeführt werden können.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Etwaige Maßnahmen werden nur in Absprache mit den Stadtwerken Frankfurt (Oder) durchgeführt.</p>



		<p><b>II. Baumpflanzungen</b> Bei Neupflanzungen ist ein Mindestabstand von der Außenkante der Wärmeversorgungsanlagen einzuhalten. Dieser entspricht dem zu erwartenden Traufbereich. Geringere Abstände sind nur durch technische Zusatzmaßnahmen, wie z.B. Durchwurzelungsschutz, möglich. Dies ist in jedem Fall vorher mit den Stadtwerken abzustimmen und erst nach Bestätigung durch die Stadtwerke auszuführen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Alle Neupflanzungsmaßnahmen werden nur in Absprache mit den Stadtwerken Frankfurt (Oder) durchgeführt.</p>
		<p><b>III. Wärmeversorgung</b> Alle Grundstücke innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung. Angrenzend an die Grundstücke für eine beabsichtigte Neubebauung (Flur 151, Flurstücke 171 und 172) liegen betriebsfertige Wärmeversorgungsleitungen. Die Stadtwerke können den Anschluss und die Versorgung mit Wärme anbieten. Wir bitten um Einbeziehung in die weiteren Planungsschritte, sodass wir einen erforderlichen Fernwärmeanschluss termingerecht herstellen können.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Anschluss der FS 172 und 172 an das Fernwärmenetz ist derzeit nicht vorgesehen, da diese beiden Flurstücke nicht Bestandteil des Geltungsbereichs sind.</p>
12	<b>Landkreis Oder-Spree</b>	<p>Aus der Sicht der Kreisverwaltung bestehen gegen die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-0602 "Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)" <b>keine Bedenken.</b> Das Kreisentwicklungsamt begrüßt die Ansicht, die Attraktivität des Einkaufszentrums HEP zu steigern. Aus den Planungsunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob der Verbrauchermarkt vom OG gänzlich in das EG zieht und welche bis dato noch vorhandenen kleinen Shop 's weichen müssen bzw. verlagert werden. Bei der Ausweisung weiterer Parkplätze ist an behindertengerechte sowie barrierefreie Zugänge zu denken.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Verbrauchermarkt zieht gänzlich in das EG. Aussagen über die genaue Besetzung und Lage von Läden im OG und EG trifft der B-Plan nicht. Er werden nur die im Einkaufscenter vertretenen Sortimente (laut Einzelhandelskonzept der Stadt) dargestellt. Genaue Aussagen zu den restlichen Ladeneinheiten werden in nachgeordneten Planungen genauer beschrieben. Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen fanden in dem erarbeiteten Erschließungsplan Beachtung und sind ohne Straßenquerung nahe beim neuen Haupteingang verortet.</p>

13	<b>Landesamt für Bauen und Verkehr</b>	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt <b>keine Bedenken</b>. Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche „Birkendallee“ befinden sich Schienen der örtlichen Straßenbahn. Die Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung - BOStrab) ist zu beachten. Anlagen der Straßenbahn unterliegen dem Fachplanungsrecht. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
14	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<p>die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt/Oder.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

15	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><b>1. Sachstand</b></p> <p>Antragsgegenstand ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) 22-002 „Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen“ der Stadt Frankfurt Oder. Der B-Plan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung aufgestellt. Ziel der vorgelegten Planung ist die Reaktivierung des Einkaufszentrums und Anpassung an die städtebaulichen Ziele der Stadt. Der vorliegende Antragsgegenstand erfüllt die Voraussetzungen eines „großflächigen Einzelhandels“ (&gt;1200qm) und einer nicht genehmigungsbedürftigen Anlage.</p> <p>Östlich schließt sich der Bebauungsplan 22-001 „Wohnungsbaustandort Jungclausen-Viertel“ an. Er soll bedarfsgerechten Wohnraum entwickeln. Er ist noch nicht rechtskräftig. Der VBP liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen. Die Traminie begrenzt das Plangebiet südwestlich. 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 Konfliktlagen ausgeschlossen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
----	-----------------------------	--	---

	<p><b>2. Stellungnahme</b></p> <p>Die Entwicklung und der Betrieb einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung sind im Nachbarschaftsbereich zu schutzwürdigen Nutzungen (u.a. B-Plan 22-001) hinsichtlich der verursachten Immissionswirkungen nicht unproblematisch. Konflikte i.S.d. § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB werden im Wesentlichen durch Schallimmissionen aus dem Anlieferbereich (LKW-Anlieferung / Warenumschlag/ Rangiervorgänge) sowie durch die Lüftungstechnischen Anlagen der Einzelhandelseinrichtung – insbesondere während der Ruhe- bzw. Nachtzeit, aber auch durch die Kundenstellplatzanlagen, hervorgerufen. Um eine optimale Nutzung des geplanten Vorhabens einerseits und einen hinreichenden Schutz der angrenzenden/geplanten Wohnnutzungen andererseits zu gewährleisten, sollten die durch den Betrieb der großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu erwartenden Schallimmissionen (unter Berücksichtigung der Vorbelastung) bereits im Rahmen des vorhabenbezogenen Planverfahrens prognostiziert und bewertet werden. In der Beschlussvorlage (§.3) wird darauf verwiesen, dass der Lärmschutz im weiteren Verfahren berücksichtigt wird. Erfahrungsgemäß wird bei Emittenten, deren Betriebe größerer Gütermengen umschlagen, zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen ein Mindestabstand von 300m zur schutzwürdigen Nutzung herangezogen. Dieser Abstand kann für die vorliegende Planung nicht gewährleistet werden. Insofern ist eine Einzelfallbetrachtung erforderlich, mit deren Hilfe die durch den Betrieb des Einkaufszentrums zu erwartenden Schallimmissionen prognostiziert werden. Durch eine gezielte Planung und Konzeption der Betriebsabläufe, der Erschließung, der Anlieferbereiche und Stellplätze sowie der technischen Anlagen ist sicherzustellen, dass die bestehende und geplante schutzwürdigen Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt und die Betriebsabläufe des Einzelhandels gesichert werden. Seitens des LfU wird die Erstellung eines Schallgutachtens als erforderlich bewertet. Auf Grundlage des Gutachtens sind notwendige und zweckmäßige Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Immissionen zu erarbeiten und festzusetzen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wurde auf Grundlage eines aktuellen Planungskonzepts eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darstellt. Es sind maximal geringe Belastungen für angrenzende Areale erarbeitet worden. Um die Lärmbelastung zu minimieren, wurden einzelne Maßnahmen beschlossen, welche in die Begründung eingearbeitet wurden und im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p>
--	---	---

		<p><b>3. Fazit</b> Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. <b>Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung.</b> In der Begründung ist daher eine Ergänzung der wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Klima/Luft etc.) notwendig. Mit der zukünftigen Umsetzung des B-Planes 22-001 soll östlich angrenzend ein allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert und entwickelt werden. Die Nähe schutzwürdiger Wohnnutzung zu einem großflächigen Einzelhandel lässt Immissionskonflikte erwarten. Die Planungsunterlagen sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig. Bisher kann nicht nachvollzogen werden, dass das für die Bauleitplanung maßgebliche Gebot der Konfliktbewältigung, welches durch für die Belange des Immissionsschutzes durch den Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) konkretisiert wird, in der vorliegenden Planung berücksichtigt wurde. Ein abschließendes Votum des LfU ist auf Grundlage der aktuellen Planungsunterlagen nicht möglich. 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.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Es wurde auf Grundlage eines aktuellen Planungskonzepts eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darstellt. Es sind maximal geringe Belastungen für angrenzende Areale erarbeitet worden. Um die Lärmbelastung zu minimieren, wurden einzelne Maßnahmen beschlossen, welche in die Begründung eingearbeitet wurden und im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p>
16	<b>Landesamt für Umwelt</b>	<p>Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage <b>Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU Brandenburg</b> gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben: Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des BbgWG § 54 Abs. 4 Satz 1 zur Versickerung gebracht werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Versiegelung wird auf ein Mindestmaß begrenzt, soweit möglich. Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. In diesem konnten, entsprechend der Aussagen der Baugrunduntersuchung, die Aussagen getroffen werden, dass alle Bestandsflächen, das Parkdeck und die Gebäude unverändert entwässert werden. Ansonsten werden Rigolen unter den Stellplatzflächen, sowie eine Muldenversickerung neben der Erschließungsstraße angemerkt.</p>
17	<b>Stadt FFO Gesundheitsamt</b>	<p>Dem Gesundheitsamt lagen folgende Unterlagen vor: Beschlussvorlage SW vom 15.07.2021 - Antragstellung, Übersichtsplanung und Konzept aus 2021 zu o. g. Vorhaben. Aus Sicht des Gesundheitsamtes ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Ämterbeteiligung <b>keine Belange die der Aufstellung des Bebauungsplanes entgegenstehen.</b></p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>18</p>	<p><b>Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH</b></p>	<p>Im geplanten Bereich sind keine Anlagen der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH vorhanden. Kurzfristige Bestandsänderungen sind möglich. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren „Ergänzenden Bedingungen“. Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung geben wir für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschnitte mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden. Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen &lt; 40 cm, Kreuzungen &lt; 20 cm) zu unseren vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen. Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Sollten Gasleitungen im nachgeordneten Bauverfahren verlegt werden müssen, wird dies in enger Absprache mit der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH erfolgen.</p>
		<p>Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster. Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern. Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgasanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann. Nach Beendigung der Bautätigkeit bitten wir um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung und zur Bauabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten im nachgeordneten Bauverfahren Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit allen Beteiligten abgesprochen.</p>

19	Stadt FFO	<p><b>1. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Ämter und Einrichtungen am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)"</b>  <b>Reg.-Nr.: G-22-St-011</b></p> <p>2. Der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) lagen folgende Unterlagen vor:          - Aufforderung zur Stellungnahme vom 04.01.2022, erstellt durch Frau Pilchowski vom Amt 61</p> <p>Die untere Wasserbehörde gibt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Ämter und Einrichtungen am Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)" <b>folgende Hinweise:</b>          Entsprechend den hergereichten Planunterlagen sind <b>zusätzliche Stellplätze, eine neu gestaltete Eingangssituation mit einer weiteren angrenzenden Außenbereichsnutzung sowie eine zusätzliche verkehrliche Erschließung geplant.</b></p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Planentwurfes sind mögliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, insbesondere auf das Grundwasser, zu untersuchen und zu bewerten.</p> <p>3. Stellungnahme über Amt 39, Herrn Senst, an Amt 61, Frau Pilchowski zur Kenntnis und weiteren Verwendung</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wurden in einem Entwässerungskonzept untersucht. Hieraus ergab sich, dass eine Muldenversickerung neben der Erschließungsstraße, sowie Rigolen unterhalb der Stellflächen eine Versickerung im Plangebiet gewährleisten. Auf den sonstigen Flächen wird wie bisher entwässert.</p> <p>Dahingehend ist keine Auswirkung auf den Grundwasserhaushalt zu erwarten.</p>
20	Stadt FFO	<p>1. Stellungnahme des Amtes 66 zur frühzeitigen Ämterbeteiligung VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen"</p> <p>2. Aus Sicht der Abteilung Grünanlagen und Stadtservice in Zusammenarbeit mit der Abteilung Tief- und Straßenbau</p> <p>Das vorliegende Konzept der van Mark Projekta GmbH vom 07.05.2021 zum Aufstellungsbeschluss wird <b>aus folgenden Gründen teilweise abgelehnt:</b></p> <p>Die Umnutzung der gestalteten Platz- und Grünflächen zu (überwiegend) Parkplatzflächen entspricht der Gestaltung eines Einkaufsmarktes auf der grünen Wiese, aber nicht dem Anspruch eines Stadtteilzentrums. Die gestalteten Platzbereiche mit zahlreichen Bänken, Bäumen, Spielbereichen und raumgestaltenden Hochbeeten würden Fußgängern, Besuchern und Anwohnern nicht mehr zur Verfügung stehen. Das HEP wäre komplett vom Fahrzeugverkehr umschlossen. Daraus würde eine erhöhte Unfallgefahr, sowie eine zusätzliche Lärmbelastung und Luftverschmutzung resultieren, was aufgrund der sehr guten Anbindung durch den ÖPNV nicht in diesem vorgesehenen Ausmaß erforderlich wäre. Des Weiteren widerspricht die Planung dem Ziel von Klima- und Umweltschutz, der auch im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als ein zentrales Vorhaben der Stadt durch die Stadtverordneten beschlossen wurde.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Es wurde auf Grundlage eines aktuellen Planungskonzepts eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darstellt.</p> <p>Es sind maximal geringe Belastungen für angrenzende Areale erarbeitet worden. Um die Lärmbelastung zu minimieren, wurden einzelne Maßnahmen beschlossen, welche in die Begründung eingearbeitet wurden und im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p> <p>Die Planung wurde so vom Stadtverordnetenrat beschlossen und hat ausdrücklichen Bezug zum INSEK der Stadt Frankfurt (Oder). Eine nachhaltige Sicherung des HEPs als Grundversorger für die Bewohner Neuberesinchens ist von elementarer Relevanz. Die geplanten Maßnahmen tragen zu einer Aufwertung des Bereichs bei und können das HEP so wieder zum dem zentralen Versorgungsbereich für Neuberesinchen und Umgebung machen.</p>

	<p>Die grüne Wegeverbindung mit zusammenhängenden Grünbereichen zwischen dem östlich an das HEP angrenzenden Schluchtwegpark, dem HEP-Vorplatz, dem Fußgängerübergang Birkenallee zur Fröbelpromenade bis zum Mühltal wird aufgrund der zusätzlich geplanten KFZ Ein- und Ausfahrt an der Birkenallee und den anliegenden überdimensionierten Parkplatzflächen jäh unterbrochen bzw. nur auf die an den Rand der Parkflächen vorgesehenen Fußwege reduziert.</p> <p>Die geplante Ein- und Ausfahrt an der Birkenallee erfordert einen Umbau der Straßenbahnhaltstelle. Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge queren die Straßenbahnlinie und der linksabbiegende Verkehr zusätzlich eine Fahrspur und den Mittelstreifen der Birkenallee. Hier wird ein kompletter Ausbau mit Lichtzeichenanlage erforderlich. Die Gestaltung wäre für Fußgänger eine unattraktive Lösung. Die Kosten des Umbaus sowie die Betreuung der technischen Anlage müssten durch den Verursacher getragen werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anbindung erfolgt nun an die Konrad-Wachsmann-Straße. Fußwegverbindungen innerhalb des Gebiets werden erhalten bleiben und nur durch eine Erschließungsstraße gequert, welche genügend Möglichkeiten bietet diese sicher zu überqueren.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anbindung erfolgt nun an die Konrad-Wachsmann-Straße.</p>
	<p>Der neu geplante Fußgängereingang zum HEP Gebäude mit Außenbereichsnutzung wird als unattraktiv eingeschätzt, da sich in unmittelbare Nähe die breite Zufahrtstraße und die neu geplante Rampenauffahrt befinden. Abstandsgrün, Baumanzahl und Spielbereich sind auf ein Minimum reduziert, haben leider nur eine Alibifunktion. Die dargestellte Spielgeräteaufstellung (auf der befestigten Fläche und tlw. in die Grünfläche hineinragend) sind aufgrund von vorgeschriebenen Sicherheitsbereichen, so nicht zu realisieren.</p> <p>Die in der Anlage vorliegende Planskizze dient als Vorschlag einen Konsens zu finden: Sie zeigt, dass ein Verzicht auf die Anbindung an die Birkenallee und damit einem teilweisen Erhalt der Platzsituation, einer Reduzierung von relativ wenigen Parkplätzen und einem größeren Abstand der Fahrtrasse zum neu geplanten Außenbereich des HEP durch den Tausch der Fahrtrasse mit dem Fußweg eine insgesamt wesentlich verbesserte Gestaltung des Vorhabens. sowie eine attraktivere Fußwegeverbindung zum angrenzenden Schluchtwegpark erreicht werden könnte.</p> <p>Ein angemessenes Spielplatzangebot, ggfs. generationsübergreifend ist nachzuweisen. Wenn für die Zufahrt vom Aurorahügel zumindest ein Teilerwerb vom Flurstück 171 erfolgt, ist dort eine noch effektivere Einordnung von Stellplätzen möglich.</p> <p>Hinweis: Die Fördermittelrückforderung wurde ermittelt und an das ZIM (Herrn Strehlau) übergeben. Sollte der Platz an der Birkenallee wie vorgeschlagen teilweise erhalten bleiben, würde sich diese Summe noch reduzieren.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anzahl der Bäume im Geltungsbereich wird erhöht. So verpflichtet sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag zur Pflanzung von ca. 85 neuen Bäumen. Für die Umsetzung der Bauvorhaben werden ca. 56 Bäume gefällt.</p> <p>Durch die allgemeine Modernisierung des HEPs soll eine Aufwertung des Areals und eine Steigerung der Aufenthaltsqualität erfolgen. Das HEP wird seine Funktion als zentrales Versorgungszentrum besser ausüben können.</p> <p>Die Anbindung erfolgt nun an die Konrad-Wachsmann-Straße. Hier regelt eine LSA die Anbindung an die Birkenallee.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Festsetzungen hinsichtlich von Spielplätzen regelt ein Bebauungsplan nicht. FS 171 und 172 sind kein Teil des Geltungsbereichs.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

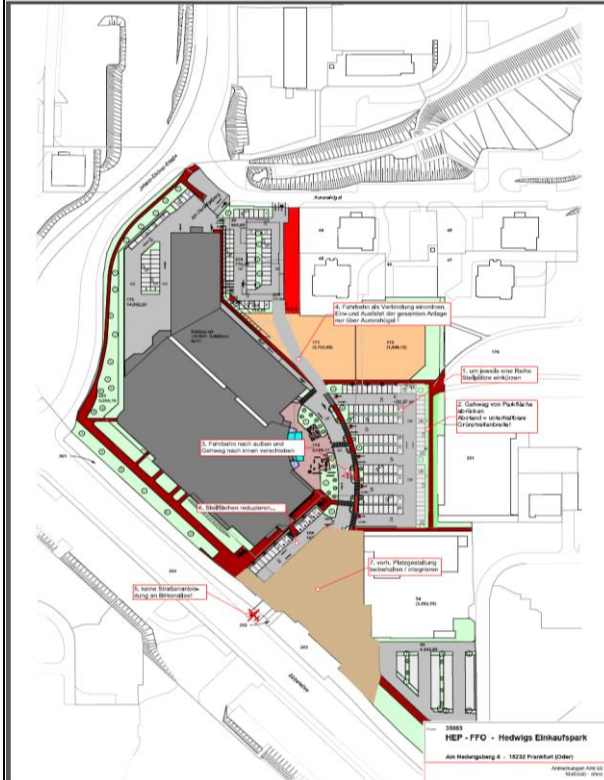


	<p><b>Aus Sicht der Verkehrstechnik Verkehrsorganisation</b> Die geplante Verkehrsführung auf dem Gelände des Einkaufsparks ist aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht eindeutig erkennbar. Die geplanten Ein- und Ausfahrten in den öffentlichen Straßenraum bedürfen einer detaillierten Untersuchung und einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Amt 66. Einen erheblichen Abstimmungsbedarf wird bei der geplanten Ein- und Ausfahrt Birkenallee gesehen. Hier wäre die Querung der Straßenbahntrasse und des Mittelstreifens der Fahrbahn notwendig, was durch eine LSA geregelt werden müsste. Die Kosten des notwendigen Umbaus im öffentlichen Raum sowie der Betreibung der technischen Anlagen, müssten durch den Verursacher getragen werden.</p> <p>Entsprechend der Vorgabe durch die Verkehrsbehörde und in Abstimmung mit der SVF mbH ist die Gleisquerung der Straßenbahn im Bereich der geplanten Parkplatzzufahrt von der Birkenallee mit einer Lichtsignalanlage (LSA) analog der Parkplatzzufahrt am Südringcenter zu sichern.</p> <p>An die Gestaltung der LSA ergeben sich folgende grundsätzliche Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Projektierung und der Bau der Anlage haben entsprechend der aktuell gültigen Fassung der Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA) zu erfolgen.</li> <li>• Eine automatische Anmeldung der Straßenbahn mit Bildung von Meldekettens zur priorisierten Führung des ÖPNV über die Parkplatzzufahrt und die benachbarten Knotenpunkte Birkenallee   Johann-Eichorn-Str. (LSA 22) sowie Birkenallee   Konrad Wachsmann-Str. (LSA 24, Teilknoten 1) ist vorzusehen</li> <li>• Zusätzlich ist die Ein- bzw. Ausfahrt der Straßenbahn im Bereich der unmittelbar angrenzenden Haltestelle "Birkenallee" (mit-Zeiten des Fahrgastwechsels) in der Meldekettensbildung zur Signalisierung zu berücksichtigen.</li> <li>• Zur Ein- und Ausfahrt des Parkplatzes über die Birkenallee in beide Fahrtrichtungen ist der Rückbau der Mittelinsel in der Birkenallee erforderlich.</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum im Südosten erfolgt nun an der Konrad-Wachsmann-Straße. Die Anbindung an den öffentlichen Straßenraum im Norden erfolgt über die bestehende Ausfahrt im Norden des Parkhauses, sowie eine weitere Ausfahrt auf FS 221.</p> <p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Zufahrt an die Birkenallee wird nicht umgesetzt. Die neue Anbindung an den öffentlichen Straßenraum erfolgt nun im Südosten des Plangebiets an die Konrad-Wachsmann-Straße. Die dort vorhandene LSA wird dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen angepasst. Dies wird mit der zuständigen Abteilung Verkehrstechnik und Verkehrsorganisation und weiteren Betreffenden umfassend abgestimmt.</p>
	<p>Da sich im unmittelbaren Bereich der Parkplatzzufahrt gegenwärtig eine signalisierte Fußgängerquerung (LSA 24, Teilknoten 2) befindet, ist diese infolge obiger Anforderungen zurückzubauen. In diesem Zusammenhang ist es zweckmäßig, die LSA 24, Teilknoten 1 (Birkenallee   Konrad-Wachsmann-Str.) an den dann aktuellen Bedarf steuer- und signaltechnisch anzupassen und die signalisierte Parkplatzzufahrt als neuen Teilknoten 2 der LSA 24 verkehrstechnisch anzugliedern.</p> <p>Die Projektierung und bauliche Umsetzung für die Signalisierung hat durch das Amt 66 in Abstimmung mit der SVF mbH, und vorbehaltlich der Projektzustimmung durch die Landeseisenbahnaufsicht, zu erfolgen bzw. wird durch dieses beauftragt. Die LSA verbleibt nach Inbetriebnahme in Rechtsträgerschaft der Stadt Frankfurt (Oder) mit den zugehörigen Rechten und Pflichten.</p> <p>Für die Projektierung und bauliche Errichtung anfallende Kosten sind anteilsbezogen von der Eigentümergesellschaft, der Immopol 2 GmbH zu tragen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Eine Zufahrt an die Birkenallee wird nicht umgesetzt. Die neue Anbindung an den öffentlichen Straßenraum erfolgt nun im Südosten des Plangebiets an die Konrad-Wachsmann-Straße.</p>

	<p><b>Aus Sicht des Straßenbauasträgers:</b> Die vorhandenen Gehwege entlang der Birkenallee und der Johann-Eichorn-Straße befinden sich auf Grundstücken der Stadt und sind öffentlich gewidmet. Sofern diese Grundstücke verkauft werden sollen, ist sicherzustellen, dass die Gehwege erhalten bleiben und der neue Eigentümer sich der Widmung unterwirft.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p><b>Aus Sicht der Gewässerunterhaltung:</b> Das Niederschlagswasser der jetzigen Versiegelungsflächen vom o.g. Objekt fließt bereits in das Kanalnetz der FWA. Die Kapazitäten dort sind bereits vollständig ausgeschöpft. Sollten weitere (zusätzliche) Flächen versiegelt werden, dann muss hier gedrosselt und mit entsprechendem Rückhalteraum für Niederschlagswasser gebaut und geplant werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob durch eine bauliche Anpassung nicht teilweise entsiegelt und versickert werden kann, um die Grundwasserneubildung zu stärken. Am besten kann das durch eine komplette Planung (Regenentwässerungsplan mit Vorher-/Nachher-Zustand) dokumentiert werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Ein Entwässerungskonzept wurde erarbeitet. In diesem konnten, entsprechend der Aussagen der Baugrunduntersuchung, die Aussagen getroffen werden, dass alle Bestandsflächen, das Parkdeck und die Gebäude unverändert entwässert werden. Ansonsten werden Rigolen unter den Stellplatzflächen, sowie eine Muldenversickerung neben der Erschließungsstraße angemerkt.</p>
	<p><b>Aus Sicht der Straßenbeleuchtung</b> 1. Die bestehende Beleuchtungsanlage (siehe Anlage) ist vollständig zu erhalten und während der Baumaßnahmen nicht zu beschädigen und entsprechend zu sichern. Bei zeitlich begrenzter Änderung der Beleuchtungsanlage während der Baumaßnahmen sind diese mit dem Koordinator Straßenbeleuchtung abzusprechen. Derzeit ist in diesem Bereich die Digitalisierung des kompletten Lampen- und Leitungsbestand noch nicht abgebildet, daher sind bei Erdbaumaßnahmen Suchschachtungen vorzunehmen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten, je nach Planungsverlauf, Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit allen Beteiligten abgesprochen.</p>

	<p>2. Im Falle einer dauerhaften Änderung der Beleuchtungsanlage ist der Koordinator Straßenbeleuchtung in den Planungsprozess einzubinden. Zusätzlich sind nach Beendigung der Baumaßnahmen alle Bestandspläne entsprechend zu übergeben.</p> <p>3. Bei einer nötigen Erweiterung der Beleuchtungsanlage sind die Kabelführungen, die Einspeisepunkte, sowie Art und Beschaffenheit der neuen Lichtpunkte rechtzeitig mit dem Koordinator Straßenbeleuchtung abzusprechen.</p> <p>4. Flurstücke über die Kabel der Beleuchtungsanlage führen, sowie Flurstücke mit Lichtpunkten sind mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Sämtliche Reparatur, Wartung, Pflege, Erweiterung oder Neubau der Beleuchtungsanlage oder Teile dieser müssen zu jedem Zeitpunkt gewährleistet werden. Des Weiteren dürfen Erdkabel nicht überbaut werden. Bei Nichtberücksichtigung muss der Grundstückseigentümer die entsprechenden Mehrkosten tragen.</p> <p>5. Aus den Verkaufseinnahmen müssen Rückbaumaßnahmen und neue Trennstellen bezahlt werden, um die Beleuchtung der Birkenallee und der Konrad-Wachsmann Str. weiterhin gewährleisten zu können.</p> <p>6. Die bestehende Beleuchtungsanlage, die StvO relevant ist, muss vom Privateigentümer normkonform unterhalten werden. Alle Kosten für Rechtsansprüche Dritter gehen an den neuen Eigentümer über.</p> <p>7. Zur Energielieferung der Beleuchtungsanlage wird der neue Betreiber einen Vertrag mit dem Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen schließen. Die Abrechnung erfolgt im Januar für das vergangene Jahr.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	---	------------------------------------

Vorschlag für eine neue Erschließung ohne Anbindung an Birkenallee



21	<b>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</b>	<p>Stellungnahme zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages</p> <p><b>Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen</b></p> <p><b>Zielemitteilung   Erläuterungen</b></p> <p>Für einen im Stadtteil Neuberesinchen befindlichen Einzelhandelsstandort sollen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planbereich rd. 3,7 ha) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Revitalisierung des- bereits seit 1997 bestehenden- "Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)" geschaffen werden.</p> <p><b>Auf die eingereichte Planung bezogene Ziele der Raumordnung:</b></p> <p>Die Stadt Frankfurt (Oder) befindet sich gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) im Weiteren Metropolenraum (Ziel 1.1) und nimmt hier die Funktion eines Oberzentrums wahr (Ziel 3.5 LEP HR).</p> <p>In den Oberzentren sind die hochwertigen Funktionen der Daseinsvorsorge mit überregionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des spezialisierten höheren Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren (Ziel 3.5 Abs. 2 LEP HR).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>Die Festlegungskarte des LEP HR enthält für den Geltungsbereich keine flächenbezogenen Festlegungen.</p> <p><b>Folgende, insbesondere einzelhandelspezifische Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind für die Planung maßgeblich:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z 2.6 LEP HR: Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen (GEH) an Zentrale Orte</li> <li>- Z 2.7 LEP HR: Schutz benachbarter Zentren</li> <li>- Z 2.10 LEP HR: Umgang mit Bestandssituationen</li> <li>- Z 2.13 LEP HR: Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb Zentraler Orte</li> <li>- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete</li> <li>- G 2.8 LEP HR: Angemessene Dimensionierung</li> <li>- G 2.11 LEP HR: Strukturverträgliche Kaufkraftbindung</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die genannten Ziele aus dem LEP HR fanden bei der Entwicklung des B-Plans Anwendung und wurden berücksichtigt.</p>

		<p>Die Stadt Frankfurt (Oder) ist gemäß LEP HR als Oberzentrum festgelegt. Der Mikrostandort selbst hat aufgrund der integrierten städtischen Lage des zu revitalisierenden Einzelhandelsobjektes zudem Anschluss an das vorhandene Siedlungsgebiet. Gemäß Z 2.13 LEP HR sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen, großflächige Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung sowie großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche zulässig.</p> <p>In den eingereichten Unterlagen ist nicht zu dargelegt, ob sich das beabsichtigte Vorhaben auch in einem Zentralen Versorgungsbereich der Stadt Frankfurt (Oder) befindet. (Anm.: Mit Bezug auf die Begründung zum LEP HR sind Zentrale Versorgungsbereiche räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei können sich Zentrale Versorgungsbereiche nicht nur aus planerischen Festschreibungen, z.B. Einzelhandelskonzept, sondern auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben.)</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Plangebiet befindet sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches.</p>
		<p>Ob das beabsichtigte Vorhaben auch nach der Revitalisierung den Zielen Z 2.7 (Schutz benachbarter Zentren) und Z 2.10 (Umgang mit Bestandssituationen) noch entspricht, kann derzeit nicht beurteilt werden; da für eine solche Aussage bzw. Bewertung die erforderlichen Größen-/Sortimentsangaben fehlen. <b>Im weiteren Verfahren sind die Festsetzungen hinsichtlich der Gesamtverkaufsfläche zu konkretisieren. aber auch hinsichtlich vorgesehener Sortimente weiter zu untersetzen.</b> Ebenso wäre es hinsichtlich der Bewertung von Ziel Z 2.10 (Umgang mit Bestandssituationen) erforderlich, eine detaillierte Flächenbilanz (derzeit, aktuell, künftig/nach Revitalisierung an Handelseinrichtungen und Verkaufsflächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss) zu erarbeiten und spätestens bei der TöB-Beteiligung einzureichen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Sortimente werden entsprechend der "Frankfurter Liste" aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt eingearbeitet. Eine genaue Festsetzung von Sortimenten hinsichtlich der Größe der Verkaufsflächen müssen im B-Plan nicht getroffen werden, da die Gebietsart entsprechend des Flächennutzungsplans in ein Kerngebiet (MK) abgeändert wurde. Etwaige Festsetzungen, sofern bereits bekannt, können im Durchführungsvertrag geregelt werden.</p>

		<p>Es wird festgestellt, dass der eingereichte Planentwurf (VBP-22-002 "Hedwigs Einkaufs Park in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)") hinsichtlich der Ziele der Raumordnung <b>derzeit nicht ausreichend beurteilt</b> werden kann.</p> <p><b>Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPra 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)</li> <li>Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)</li> <li>Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812)</li> </ul> <p>Bindungswirkung Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>Hinweise</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.</li> <li>Wir bitten, Beteiligungen gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5 .post@gl. berlin-brandenburg .de .</li> <li>Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download: <a href="https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf">https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf</a>).</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
22	<b>IHK Ostbrandenburg</b>	<p>Die IHK <b>befürwortet eine Aufwertung des Grundversorgungszentrums Einkaufspark HEP.</b> Aus unserer Sicht darf es dabei allerdings nicht nur um den Einzelhandel schlechthin gehen, vielmehr muss die <b>Attraktivität des gesamten Ensembles gesteigert werden.</b> Eine Konzentration aller Grundversorgungsfunktionen wäre wünschenswert. (siehe auch Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt)</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b> Die Planung orientiert sich an den Vorgaben des Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Frankfurt (Oder). Die Attraktivität des Gesamtensembles wird durch die Modernisierung und die Neugestaltung gesteigert.</p>

23	<b>Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree</b>	<p>die Stadt Frankfurt (Oder) plant die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, um die Revitalisierung eines 1997 fertig gestellten Einkaufszentrums und dessen Umfeldes zu ermöglichen. Neben baulicher Maßnahmen am Gebäudekomplex sollen vor allem zugehörige Stellplätze und der öffentliche Raum neu geordnet werden. Das Plangebiet ist Deckungsgleich mit dem außer Kraft getretenen VEP 03-001 aus dem Jahr 1991 und umfasst eine Größe von 3,7 Hektar. Diese wird durch das Vorhaben nicht erweitert. <b>Die Planung befindet sich in Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.</b></p> <p>Hinweise zum Sachstand der Regionalplanung in der Region Oderland-Spree: Auf der Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree wurde am 21.06.2021 der Sachliche Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (Beschluss-Nr. 21/04/23) einstimmig als Satzung beschlossen. Der Teilregionalplan wurde am 13.09.2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin Brandenburg genehmigt und ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abi. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
24	<b>Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder)</b>	<p>Bei der Erstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs zu berücksichtigen. Dies ist aus Gründen des <b>Klimaschutzes</b> wie auch der Wirtschaftlichkeit geboten. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass dies im Rahmen des vorliegenden Verfahrens angemessen Berücksichtigung fand. Dies mutet <b>problematisch aber auch widersprüchlich</b> an. Ziel des geplanten Vorhabens ist es, die Attraktivität des Stadtteilzentrums Neuberesinchen zu steigern und somit die Lebensqualität zu erhöhen. Das soll im Wesentlichen durch eine massive Aufstockung der Parkplatzfläche am HEP realisiert werden. Dieses Konzept verkennt jedoch völlig zwei grundsätzliche Aspekte.</p> <p>Regelmäßig schaffen mehr Parkplätze keine Reduzierung, sondern sie fördern einen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs, getreu der wirtschaftlichen Grundprämisse wird hier durch das Mehrangebot auch die Nachfrage erhöht. Zum anderen lässt das Konzept jegliche Ansätze zu einer Verlagerung des Autoverkehrs auf Alternativen vermissen. Es verkennt völlig, dass das HEP bereits heute beispielhaft an das öffentliche Nahverkehrsnetz und das Straßennetz angebunden ist. Das HEP wird heute durch zwei Straßenbahnlinien und eine Buslinie erschlossen.</p> <p>Die Erweiterung der Parkplatzflächen in diesem Bereich führt zu einer Abwertung des öffentlichen Personennahverkehrs in der Stadt Frankfurt (Oder) in dem es die angrenzende Straßenbahntrassen und deren Bedeutung völlig außer Acht lässt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die wesentliche Hauptentwicklung findet durch eine Neuaufstellung und Aufwertung der inneren Verkaufsflächen statt. Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze orientiert sich an den Forderungen des Ankermieters Edeka, welcher aufgrund der zu erwartenden Kraftfahrzeuge einen Stellplatzbedarf von knapp 300 ebenerdigen Parkplätzen fordert.</p> <p>Laut Stellplatzsatzung § 5 der Stadt Frankfurt (Oder) sind bei einer Nutzungsänderung so viele Parkplätze notwendig, um die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können. Dies ist mit den nun 220 ebenerdigen, sowie den 176 Parkplätzen im Parkhaus gegeben.</p> <p>Auch wenn dies nicht die berechneten 300 ebenerdigen Parkplätze sind, ist diese Anzahl mit dem Ankermieter abgesprochen und bestätigt.</p> <p>Um die Tramhaltestelle besser ins Gebiet einzubinden, wurde die Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum verlegt und erfolgt nun über die Konrad-Wachsmann-Straße.</p>



	<p>Das geplante Vorhaben steht somit im deutlichen Widerspruch zu Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept, dem Lärmaktionsplan sowie dem Nahverkehrsplan der Stadt Frankfurt (Oder) insbesondere zur Vermeidung des Kfz-Verkehrs, zur Förderung des Umweltverbundes und der Stärkung der Straßenbahn als Hauptverkehrsträger.</p> <p>Dies alles in Zeiten, in denen die dringend notwendige Mobilitätswende das Beschreiten neuer und innovativer Wege erfordert und intelligente Mobilitätskonzepte die Voraussetzung jeder Baumaßnahme bilden sollten.</p> <p>Das Planungsgebiet umfasst auch offenbar die Fläche, auf der sich aktuell die Straßenbahnhaltestelle befindet. Derzeit investiert die SVF große Summen um den barrierefreien Ausbau der Haltestelleninfrastruktur voranzutreiben. An dieser Stelle soll nun eine optimal gelegene und barrierefreie Haltestelle verlegt oder zurückgebaut werden. Ich möchte darauf hinweisen, dass etwaige Umbau- oder gar Verlegungsarbeiten an Haltestellen regelmäßig mit erheblichem finanziellem Aufwand verbunden sind, welchen die Stadtverkehrsgesellschaft nicht tragen kann. Darüber hinaus bitte ich zu berücksichtigen, dass sich in den von der Planung betroffenen Flächen Kabelanlagen zum Betrieb der Straßenbahn befinden, welche bei etwaigen Tiefbaumaßnahmen zu beachten sind. Einen diesbezüglichen Plan senden wir Ihnen als Anlage zu diesem Schreiben.</p> <p>Ich bitte um die Berücksichtigung der Belange des Umweltverbundes und insbesondere den Erhalt der heutigen Qualität des Anschlusses des Gebiets an das öffentliche Nahverkehrsnetz der Stadt Frankfurt (Oder).</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Für eine langfristige Sicherung des HEPs als Grundversorgungszentrum ist diese Planung elementar.</p> <p>Es wurde auf Grundlage eines aktuellen Planungskonzepts eine schalltechnische Untersuchung erstellt, welche die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung darstellt. Es sind maximal geringe Belastungen für angrenzende Areale erarbeitet worden. Um die Lärmbelastung zu minimieren, wurden einzelne Maßnahmen beschlossen, welche in die Begründung eingearbeitet wurden und im Durchführungsvertrag gesichert werden.</p> <p>Eine Zufahrt an die Birkenallee und damit einhergehend möglicherweise anfallende Umbaumaßnahmen wurden geprüft. Die neue Erschließung erfolgt nun über die Konrad-Wachsmann-Straße.</p> <p>Es wurde ein koordinierter Leitungsplan erstellt, welcher die technische Infrastruktur betrachtet und ihren Erhalt oder den etwaigen Umbau im Zusammenhang mit der aktuellen Planung darstellt. Sollten, je nach Planungsverlauf, Umbaumaßnahmen nötig werden, werden diese mit allen Beteiligten abgesprochen.</p>
--	---	--

25	<b>Amt Brieskow-Finkenheerd</b>	<p>Das Amt Brieskow-Finkenheerd nimmt für die amtsangehörigen Gemeinden Brieskow-Finkenheerd und Groß Lindow zum VBP wie folgt Stellung: Grundsätzlich bestehen gegen den VBP von Seiten der Gemeinden Brieskow-Finkenheerd und Groß Lindow <b>keine Einwände, da Vorhaben der Gemeinden von diesem Planverfahren nicht berührt werden.</b></p> <p>Ziel des VBP ist es, das bereits bestehende HEP Einkaufszentrum attraktiver zu gestalten und weiter auf die Bedürfnisse einer neuen Mietermischung einzugehen. Dies setzt voraus, dass die bestehende Parkplatzsituation den jetzigen Bedürfnissen angepasst wird. Aus den vorliegenden Unterlagen ist leider nicht ersichtlich, wie die zusätzliche Versiegelung, hervorgerufen durch die Schaffung zusätzlicher Parkplätze im Außenbereich, kompensiert wird. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der Parkplatzgestaltung entsprechende Pflanzungen erfolgen, um neben einer optischen Aufwertung auch einen Beitrag in Richtung Ausgleich zu leisten. In die weitere Planung müssen diese Aussagen aufgenommen werden.</p> <p>Diese Mitteilung gilt, solange sich die Grundlagen, die zur Beteiligung geführt haben, unverändert bleiben.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Versiegelung wird im Vergleich zum Bestand sogar sinken. Durch eine Aufwertung des Einkaufszentrums und eine Entsiegelung von Flächen wird das HEP zu einem attraktiven Einkaufszentrum und starken Impulsgeber für Neuberesinchen. Einzu sehen wird die Aufwertung des Plangebiets im Vorhaben- und Erschließungsplan.</p> <p>Zu pflanzende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Pflanzung verpflichtet sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag. Es werden ca. 56 Bäume gefällt und ca. 85 neue Bäume gepflanzt. Somit erfolgt neben einer optischen Aufwertung zusätzlich auch ein guter Ausgleich durch vermehrte Pflanzungen.</p>
26	<b>Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR</b>	<p>Grundsätzlich ist die Revitalisierung vorhandener Einkaufszentren zu befürworten. Insbesondere die Absicht der energetischen Gebäudesanierung ist zu loben. Nicht gefolgt werden kann dem städtebaulichen Konzept. Dieses trägt den Namen nicht zurecht und müsste eher als <i>Parkplatzkonzept</i> bezeichnet werden.</p> <p><b>Die Schaffung von 282 Parkplätzen im Freien wird grundsätzlich abgelehnt.</b></p> <p>Diese und die dafür notwendige Anbindung von der Birkenallee bringen keine städtebauliche Verbesserung und wirken sich diesbezüglich erheblich negativ aus und sind auch verkehrstechnisch mit hohem Aufwand verbunden. Die angedeuteten Verbesserungen für Fußgänger und Radfahrer sind dagegen sehr positiv zu werten. Gegenwärtig wird die vorhandene Parkplatzkapazität nicht beansprucht so das deutliche Reserven für den nach der Attraktivitätserhöhung zu erwartenden Besucherzuwachs gegeben sind.</p> <p>Anzumerken ist, dass es sich beim bestehenden Baumbestand um Ersatzpflanzungen handelt, die nicht beseitigt werden dürfen. Es sollte ein diesbezügliches städtebauliches Konzept erarbeitet werden, das eine tatsächliche Situationsverbesserung bringt z.B. auch durch zusätzliche Auflockerung der versiegelten Flächen mittels zusätzlicher Baumpflanzungen. Bezüglich der geplanten energetischen Sanierung sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und zu beachten. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren einschließlich der Kenntnissgabe des Abwägungsergebnisses.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Anzahl der erforderlichen Parkplätze orientiert sich an den Forderungen des Ankermieters Edeka, welcher aufgrund der zu erwartenden Kraftfahrzeuge einen Stellplatzbedarf von knapp 300 ebenerdigen Parkplätzen fordert.</p> <p>Laut Stellplatzsatzung § 5 der Stadt Frankfurt (Oder) sind bei einer Nutzungsänderung so viele Parkplätze notwendig, um die infolge der Nutzungsänderung zusätzlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge aufnehmen zu können. Dies ist mit den nun 220 ebenerdigen, sowie den 176 Parkplätzen im Parkhaus gegeben.</p> <p>Eine Zufahrt an die Birkenallee und damit einhergehend möglicherweise anfallende Umbaumaßnahmen wurden geprüft. Die neue Erschließung erfolgt nun über die Konrad-Wachsmann-Straße.</p> <p>Zu pflanzende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Pflanzung verpflichtet sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag. Es werden ca. 56 Bäume gefällt und ca. 85 neue Bäume gepflanzt.</p>

27	Stadt FFO	<p><b>frühzeitige Beteiligung der städtischen Ämter und Einrichtungen</b>  <b>Dezernat II, Amt 39, untere Naturschutzbehörde (uNB)</b>                  Seitens der uNB sind folgende Hinweise im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten:                  Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-22-002 „Hedwigs Einkaufspark in Neuberesinchen Frankfurt (Oder)“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in diesem Fall Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als [...] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
		<p>Der besondere Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist jedoch weiterhin zu beachten. Sind in Anhang IV der FFH - Richtlinie aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten vom Vorhaben betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Zugriffsverbot nur dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird und eine Schädigung besonders geschützter Tierarten ausgeschlossen wird. Artenschutzrechtliche Belange i. S. d. § 44 BNatSchG sind zu prüfen und in der Begründung zum Bebauungsplan darzulegen. Der vorhandene Bestand geschützter Arten ist zu erfassen und in einer Karte darzustellen oder ggf. durch eine Potenzialanalyse zu bearbeiten. Es bedarf der Prüfung, ob Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt sind. Vor dem Abriss, der Sanierung bzw. Nutzungsänderung von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen geschützter Arten und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen. Ersatz für Fortpflanzungs- und Ruhestätten müssen vor Verlust dieser Stätten wirksam sein, da sonst die Verbote des § 44 BNatSchG eintreten. Die u.U. erforderlichen Maßnahmen benötigen ggf. einen zu berücksichtigenden zeitlichen Vorlauf. Um Rechtsverstöße auf Vorhabensebene zu vermeiden, sollte hierauf auch im Bebauungsplan auf geeignete Weise hingewiesen werden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>                  Im Rahmen des ASB wurden artenschutzrechtliche Belange untersucht und Maßnahmen empfohlen wie im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen verfahren werden muss. Diese Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag gesichert.                   Die Prüfung des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. Nr.4 BNatSchG entfällt damit vorerst.</p>

		<p>Sollten Fällungen, Rückschnitte oder Eingriffe in den Wurzel- bzw. Traufbereich von Bäumen notwendig sein, so sind diese nach der aktuellen Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 zu beantragen. Dabei sind die notwendigen Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichzahlungen zu berücksichtigen.</p> <p>Weitergehende Vorschriften des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes und des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben von dieser Stellungnahme unberührt. Sie entbindet nicht von der schriftlichen Beantragung von ggf. erforderlichen Befreiungen oder Genehmigungen.</p> <p><b>4. Gesetzliche Grundlagen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist</li> <li>- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])</li> <li>- Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF), Amtsblatt 20, Nr.10, vom 02.12.2009</li> </ul>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) findet Beachtung bei der Bauausführung.</p> <p>Zu pflanzende Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Pflanzung verpflichtet sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag. Es werden ca. 56 Bäume gefällt und ca. 85 neue Bäume gepflanzt.</p>
28	<p><b>Zentraldienst Polizei Brandenburg</b></p>	<p>Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.</p>	<p><b>Wurde zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Vor Beginn eines konkreten Bauvorhabens wird die zuständige Behörde beteiligt.</p>