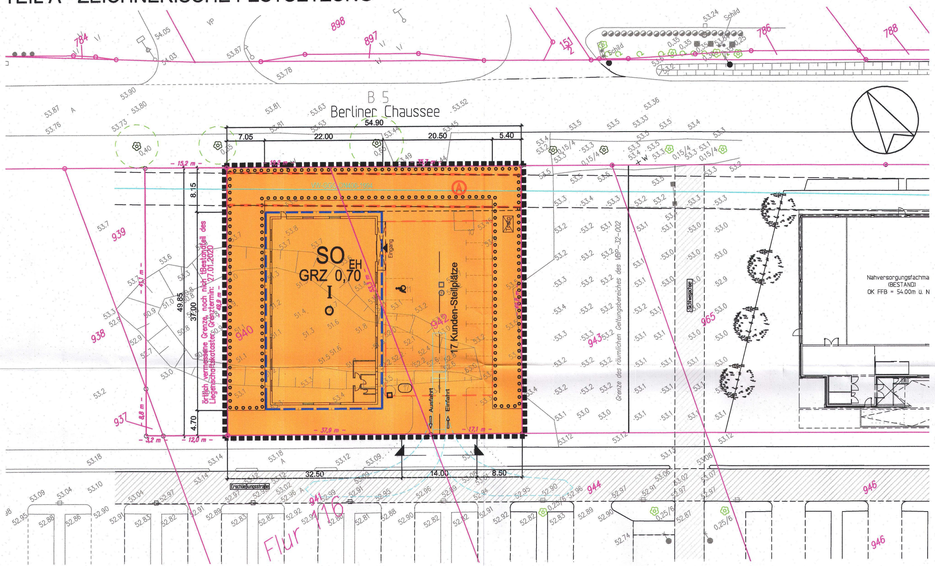
TEIL A - ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO

SO EH — Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO

GRZ 0,70 — Grundflächenzahl (GRZ)

I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO

O — offene Bauweise

Baugrenze § 23 Abs. 3 S.1 BauNVO

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
§ 5 Abs. 2, Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

A — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserleitungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

7. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

140 — Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

geplante PKW-Stellplätze und Zufahrten

VW-GCC-DN400-1994 — Trinkwasserleitung FWA

Vermessung :
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Horst Möhring
Hauptstraße 7 , 15234 Frankfurt (Oder) - Rosengarten
Tel.: (0335) 41 40 80 Fax: (0335) 41 40 888
vom Dezember 2019

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Gemarkung: Frankfurt (Oder)
Flur: 116
Flurstücke: 940 anteilig, 942

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB und BauNVO
(Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 1 und § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 610 m² und einem Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zulässig. Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung
(§ 19 Abs. 4 und § 20 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und § 17 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Ausnahmen ist nicht zulässig.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

Auf der mit einem Leitungsrecht (A) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink und Abwasserleitung) gekennzeichneten Fläche sind baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie Baumpflanzungen und Geländeregulierungen nicht zulässig.

d) Textliche Festsetzungen der Grünordnungsplanung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25a BauGB)

d.1) Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Einordnung von naturnah gestalteten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, ausgenommen sind die Flächen mit einem Leitungsrecht. Die Flächen sind mit einer standortgerechten Regio-Saatgutmischung zu einem Anteil von 50 % in eine Regel-Saatgutmischung mit dem Produktionsraum 2, Ursprungsgebiet 22 einzumischen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 14)

d.2) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen einen Anteil mit Laubgehölzen von mindestens 30 v. H. aufweisen, Baumpflanzungen sind im Bereich mit einem Leitungsrecht nicht zulässig. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

d.3) Östlich der Kfz.-Stellflächen sind 5 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, westlich des Gebäudes sind 3 großkronige Bäume jeweils in der Pflanzqualität 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils in einer Reihe anzuordnen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

d.4) Bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Fläche vorab auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen und für den Fall des Vorkommens derartiger Brutplätze der Baubeginn auf einen Zeitraum ab August zu verlegen, damit die Bruten erfolgreich abgeschlossen werden können.(gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20)

e) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO)

e.1) Werbeanlagen sind im Sondergebiet Einzelhandel nur an der Stätte der Leistung zulässig.

e.2) Die Werbung an Gebäuden ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden.
Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nicht zulässig.

e.3) Im Sondergebiet Einzelhandel sind als Einfriedungen für zu sichernde Flächen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendraht- und Schweißgitterzäune) zulässig.
Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

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

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

Hinweise ohne Normcharakter:

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender Satzungen und Verordnungen:
"Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012";

"Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004, siehe Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005";

"Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)"

Verfahrensvermerke zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 12.03.2019. In dem Aufstellungsbeschluss wurde über die Einleitung des Verfahrens auf Antrag des Vorhabenträgers vom 03.06.2019 nach pflichtgemäßen Ermessen entschieden (§ 12 Abs. 2 Baugesetzbuch). Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.10.2019.

Frankfurt (Oder), den 08.02.2021 — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt

2. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters vom 11/2019 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 Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Frankfurt (Oder), den 01.12.2020 — Siegel — Leiter des Kataster amtes bzw. Vermessungsstelle

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.05.2020 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 08.02.2021 — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt

4. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Begründung, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 11.06.2020 bis zum 13.07.2020 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist am 03.06.2020 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 08.02.2021 — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt

5. Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurden am 03.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. § 3 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) und § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl.I [Nr.39]) als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht wurde gebilligt.

Frankfurt (Oder), den 08.02.2021 — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt

6. Die Genehmigung dieser Vorhabenbezogenen Bebauungsplansatzung VBP-32-003 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 01.07.2021 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Potsdam, den 05.07.2021 — Siegel — i.A. Yamin, Genehmigungsbehörde

7. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom _____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom _____ bestätigt.~~

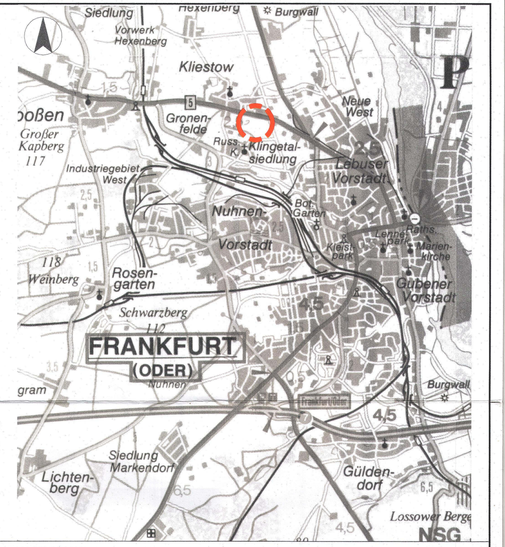
Frankfurt (Oder), den ..... — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt

8. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.12.2020 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-12 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 02.08.2021 — Siegel — René Wilke, Der Oberbürgermeister

9. Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 27.09.2021 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 27.09.2021 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 27.9.2021 — Siegel — Dr. André Benedict Prusa, Amtsleiter Bauamt



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung - (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)
- Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, BGBl. I S. 706)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016, GVBl. I/16 Nr. 5)
- Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)
- Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S. 358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl./14 Nr. 32)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)
- Landesentwicklungsprogramm 2017 (LEPro 2017) vom 18.12.2017 (GVBl, I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in der Fassung der Verordnung vom 31.05.2019 (GVBl, II, Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 01.07.2019
- Flächennutzungsplan der Stadt Frankfurt (Oder) vom 24.01.2000 i.d.F. 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.
- Regionaler Teilplan „Zentralörtliche Gliederung der Nahbereichsstufe, Selbstversorgerorte, Ländliche Versorgungsorte", veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg /Amtlicher Anzeiger - Nr. 47 vom 27.11.1997, S. 1166.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-32-003
"Getränkemarkt Berliner Chaussee" in Frankfurt (Oder)

Gemarkung Frankfurt (Oder) , Flur 116 , Flurstücke 940 anteilig, 942

Maßstab 1 : 500 — Stand : 06.01.2020

Vorhabenträger: Ro De Ma GmbH
GF Roman Dombrowski
Mühlenstraße 9, 15562 Rüdersdorf

Planverfasser: PBP GmbH
Projektentwicklung, Beratung, Planung
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)

GALAG
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. U. Krauter
Siedlerweg 2
15236 Treplin

(970 x 450)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBP-32-003 „Getränkemarkt Berliner Chaussee“
in Frankfurt (Oder)

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Verfahren: Stadtverwaltung Frankfurt (Oder)
Amt 61 Bauamt/Stadtplanung
Goepelstraße 38, 15234 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 5526120

Vorhabenträger: RoDeMa GmbH
GF Herr Roman Dombrowski
Mühlenstraße 9, 15562 Rüdersdorf

Planverfasser VBP: PBP GmbH Frankfurt (Oder)
Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A
Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 6835723, Fax: 0335 6835766
thierbach@pbp-gmbh.de, www.pbp-gmbh.de

Planverfasser Umweltbericht:
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung
Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt
Siedlerweg 2, 15236 Treplin
Tel: 033602 58001, Fax: 033602 58002
uwe.krauter@t-online.de

Projektplanung: REAL Projektbau GmbH
GF Herr Würzner
Kaßbergstraße 26, 09112 Chemnitz
Tel.: 0371 367100, Fax: 0371 310929
gf@info-real.de

Bearbeitungsstand: 10.09.2020

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1	**ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**	**5**
2	**BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**	**5**
2.1	Abgrenzung (Vorhabenbereich)	5
2.2	Topografie	5
2.3	Grundstücks- und Gebäudenutzung	5
2.4	Eigentum	6
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	6
2.6	Verkehrserschließung	6
2.7	Technische Infrastruktur	6
2.8	Natur und Landschaft	6
2.8.1	Boden	7
2.8.2	Wasser	7
2.8.3	Standortklima	7
2.8.4	Pflanzen und Tiere	7
2.8.5	Landschaftsbild	7
2.9	Altlasten	7
2.10	Nutzungseinschränkungen	7
3	**VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**	**8**
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	8
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
3.3	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	8
4	**ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**	**9**
5	**STÄDTEBAULICHES KONZEPT**	**9**
5.1	Bebauung und Nutzung	9
5.2	Verkehrserschließung	10
5.3	Technische Infrastruktur	11
5.4	Städtebauliche Freiflächenplanung	12
5.5	Sonstiges	12
6	**PLANINHALT**	**12**
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	13
6.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
6.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
6.2.1	Nebenanlagen und Stellplätze	14
6.2.2	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
6.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	14
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht	15
6.4.1	Örtliche Bauvorschrift	15
6.4.2	Wasserrechtliche Festsetzungen	16
7	**BETEILIGUNGEN**	**17**
7.1	Frühe Beteiligung am Planverfahren	17
7.1.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	17
7.2	Beteiligung am Planverfahren	17
7.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	17
7.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	17

8 MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG 17
9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18
10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG 18

Inhaltsverzeichnis Umweltbericht

Nr. Titel Seite

1. EINLEITUNG 20
1.1. Ziele des Bauleitplans 20
1.1.1. Lage des Vorhabens 20
1.1.2. allgemeine Ziele 20
1.1.3. geplante bauliche-technischen Nutzungen 20
1.1.4. geplante Erschließung 20
1.1.5. Konfliktlage 20
1.1.6. umweltfachliches Maßnahmenkonzept 21
1.2. Bedarf an Grund und Boden 22
1.3. Beschreibung der Festsetzungen 22
1.3.1. zeichnerische Festsetzungen 22
1.3.2. Textliche Festsetzungen 22
1.4. Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bauleitplan 23
1.4.1. Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen 23
1.4.2. Umweltschutzziele der Fachpläne 23
1.4.3. vorhandener Bebauungsplan 23

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN 23
2.1. Bestandsbeschreibung (Basisszenario) 23
2.1.1. aktuelle Flächennutzung 24
2.1.2. Fläche und Boden 24
2.1.3. Wasserhaushalt 26
2.1.4. biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen 26
2.1.5. vorhandene Belastungen/Emissionen, Gesundheit des Menschen 27
2.1.6. Standortklima 28
2.1.7. Kultur- und Sachgüter 28
2.1.8. Wechselwirkungen 28
2.2. Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 28
2.2.1. Fläche, Boden und Wasserhaushalt 28
2.2.2. Standortklima 29
2.2.3. biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen 29
2.2.4. Luftqualität, Gesundheit des Menschen 29
2.2.5. Landschaft 29
2.2.6. Kultur und Sachgüter 29
2.2.7. Wechselwirkungen 29
2.3. Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 29
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 29
2.4.1. Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen 29
2.4.2. Nutzung der natürlichen Ressourcen 30
2.4.3. Fläche, Boden und Wasserhaushalt 30
2.4.4. biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen 31
2.4.5. Art und Menge der Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Belästigungen) 31
2.4.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung und Verwertung 32

2.4.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen) 32
2.4.8. Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen 32
2.4.9. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels 33
2.4.10. eingesetzte Techniken und Stoffe 33
2.4.11. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen 33

3. EINGRIFFSREGELUNG 33
3.1. Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs mit Ermittlung einer Vergleichsfläche 33
3.2. Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Tiere und Pflanzen 34
3.3. Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für den Menschen 34
3.4. Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für das Standortklima und das Landschaftsbild 34
3.5. Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für Kultur- und Sachgüter 34

4. UMWELTFACHLICHE MAßNAHMENPLANUNG 35
4.1. Übersicht der Maßnahmen 35
4.2. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 35
4.3. Kompensationsmaßnahmen 35
4.3.1. Überwachungsmaßnahmen 36

5. ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 36

6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 36
6.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung 36
6.2. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 37
6.3. Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen 37
6.4. Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA) 37
6.5. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 37

7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 37
7.1. Kurze Beschreibung des Vorhabens 37
7.2. Kurze Beschreibung des Bestandes 38
7.3. Kurze Maßnahmenbeschreibung 38
7.4. Verbleibende Beeinträchtigungen 38

8. REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN 39

Tabelle „Wertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange (TÖB)“ 39

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Bereich des 1992 beschlossenen Bebauungsplanes VEP-7.7-003 "Spitzkrug-Multi-Center" (SMC) in Frankfurt (Oder) auf einer brachliegenden, als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche, beabsichtigt die RoDeMa GmbH als Vorhabenträger die Voraussetzungen für die Errichtung eines Getränkemarktes zu schaffen. Innerhalb der derzeitigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanung ist eine Umsetzung des beabsichtigten Marktes nicht möglich. Für die Herstellung von Baurecht wird mit einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan der derzeitige Vorhaben- und Erschließungsplan im Geltungsbereich dieser Planung geändert. Zur Umsetzung von Planung und Erschließung wurde ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Frankfurt (Oder) geschlossen.

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Getränkemarktes in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Lebensmitteldiscounter ALDI an der Berliner Chaussee. Die geplante Verkaufsfläche beträgt maximal 610 m².

Am Standort soll anstelle der bisher festgesetzten gewerblichen Nutzung ein Sondergebiet für Einzelhandel festgesetzt werden.
Mit der baulichen Entwicklung des Standortes wird die bisher nur temporär für Zirkusveranstaltungen o.ä. genutzte Fläche aufgewertet.

Standortalternativen: Der Vorhabenträger wird Eigentümer der Fläche. Alternativstandorte für sein Vorhaben sind im unmittelbaren Umfeld nicht verfügbar. Das hier umzusetzende Vorhaben zielt auf das Segment des Lebensmitteleinzelhandels mit Nahversorgungsfunktion für Ortsteile und das Umland der Stadt ab. Diese Nutzung hat keine Relevanz für das Stadtzentrum und ist dort bereits ausreichend vorhanden.

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung (Vorhabenbereich)

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Frankfurt (Oder) südöstlich des Ortsteiles Kliestow an der Berliner Chaussee (Bundesstraße B 5).
Im Osten liegt der Nahversorgungsmarkt (Aldi) am Spitzkrugring mit seiner Einmündung in die Berliner Chaussee. Im Süd-Osten verläuft die Parkplatz-Zufahrtsstraße parallel zum SMC. Im Westen grenzt eine unbebaute Gewerbefläche an den Geltungsbereich, daran anschließend befindet sich eine Tankstelle und im Norden verläuft die Berliner Chaussee. Nördlich der Bundesstraße befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen in Sonder- bzw. Gewerbegebieten.
Der Vorhabenbereich umfasst die Sondergebietsfläche für Einzelhandel mit dem Baufenster für den Getränkemarkt, die notwendigen Kfz-Stellplätze, Niederschlagswasserversickerungsflächen und umgrenzende Grünflächen für Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen.
Zum Geltungsbereich des VBP gehören die Flurstücke 940 (anteilig) und 942 der Flur 116 der Gemarkung Frankfurt (Oder).

2.2 Topografie

Der Standort ist nahezu eben mit einer Höhe von ca. 53,4 m über DHHN. Die bestehenden Abgrabungen wurden zwischenzeitlich verfüllt.

2.3 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Der Bereich südlich der Berliner Chaussee wurde vor Errichtung des heutigen Spitzkrug-Multi-Centers als große Gärtnerei mit Gewächshäusern genutzt. Mit Umsetzung des Bebauungsplans SMC wurden die gärtnerischen Nutzungen vollständig geräumt und die Flächen für gewerbliche Nutzungen vorbereitet.
Der Vorhabenbereich wurde temporär als Festplatz für kleinere Veranstaltungen genutzt (Zirkus, Hüpfburgen und Ähnliches).
Am nordöstlichen Rand des Vorhabenbereichs parallel zur Berliner Chaussee verläuft eine Trinkwasserleitung der Frankfurter Wasser und Abwasser Gesellschaft (FWA).
Die ursprünglichen Planziele mit einer Nutzung als mehrgeschossige Bürobauten mit Tiefgarage sind inzwischen unrealistisch und überholt. Seit Erstellung der planungsrechtlichen Grundlage hat sich kein Interessent für eine derartige Bebauung gefunden.

2.4 Eigentum
Eigentümer der Fläche wird der Vorhabenträger RoDeMa GmbH auf Grundlage eines abgeschlossenen Kaufvertrags mit dem derzeitigem Eigentümer REAL Projektbau GmbH. Die Eigentumsverschaffungsvormerkung zu Gunsten RoDeMa GmbH ist grundbuchlich bereits eingetragen.

2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen
Der Standort ist aktuell unbebaut und hat gegenwärtig keine erkennbare städtebauliche Struktur.

2.6 Verkehrserschließung
Der Standort ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen.

Die Fläche ist über den Spitzkrugring an die Berliner Chaussee / Bundestraßen B 5 (Ortsdurchfahrt Abschnitt 40 in Richtung Müncheberg, Berlin) und darüber an die B 112 (Richtung Lebus, Kietz/Küstrin, nach Norden) und die B 112n (Verbindung nach Süden zur Autobahn A 12) angebunden. Die Berliner Chaussee führt in ihren Verlängerungen als Kieler Straße und als Goepelstraße zum Stadtzentrum.

Auf der Fläche des benachbarten Lebensmittelmarktes ALDI wurde eine Fußgängerquerung der Bundesstraße 5 in Richtung der Bushaltestelle auf der Nordseite der Berliner Chaussee vorbereitet. Diese wurde jedoch im Bereich der Bundesstraße nicht fertiggestellt, da eine Ampelregelung hier nicht wirtschaftlich ist und der Verkehrsfluss nicht unterbrochen werden soll. An der Einmündung des Spitzkrugringes in die Berliner Chaussee besteht auch aus diesen Gründen kein Fußgängerübergang.
Sichere Fußgängerüberwege an der Berliner Chaussee befinden sich an der Einmündung der Lebuser Chaussee und an der Bushaltestelle Ortseingang Kliestow.
Für die Bundesstraße verwaltet der Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost, Dienststelle Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast.

Der Standort liegt nahe dem begleitenden Radweg entlang der Berliner Chaussee. Ausgebaute Radwegeverbindung bestehen aus dem SMC in die angrenzenden Stadtgebiete.

Die ÖPNV-Erschließung ist über Bushaltestellen an der Berliner Chaussee und im Gewerbegebiet SMC in zumutbarer Entfernung gesichert. Eine sichere Fußwegeverbindung besteht insbesondere vom nördlichen Vorplatz des SMC über einen befestigten Weg in diesen Bereich des Spitzkrugringes.

In der frühen Beteiligung zum Planverfahren liegen dem Landesamt für Bauen und Verkehr für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Binnenschifffahrt, Landeswasserstraßen und Häfen keine Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, vor. Die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Landesverkehrsplanung wird bestätigt.

2.7 Technische Infrastruktur
Technische Medien sind partiell in der Berliner Chaussee und im Spitzkrugring vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Straßenbeleuchtung).
Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig vorwiegend über Rückhaltung und Versickerung am gesamten unbebauten Streifen der Bauflächen entlang der Berliner Chaussee. Es steht keine öffentliche Regenwasserableitung (FWA mbH) zur Verfügung. Die verbleibenden Grünflächen auf dem Standort lassen das Anlegen von Versickerungsflächen zu (es wurde vorerst die Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung vom 26.02.2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH, Freital für das Nachbargrundstück Aldi herangezogen). Der Standort ist altlastenfrei, sodass eine Versickerung stattfinden kann.
An der nördlichen Grundstücksgrenze bestehet eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte) für eine Trinkwasserleitung der Frankfurter Wasser und Abwassergesellschaft mbH (FWA).
Im Vorhabenbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

2.8 Natur und Landschaft
Entlang der Berliner Chaussee bestehen Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Straßenbäume in Form einer Alleepflanzung. Entlang der Berliner Chaussee besteht auf der Vorhabenseite kein Gehweg. Durch die vorliegende Planung werden die öffentlichen Grünflächen und die Baumpflanzungen nicht berührt. (Siehe Umweltbericht).

2.8.1 Boden
Eine Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung wurde 2016 im Zusammenhang mit der Planung für den benachbarten Nahversorgungsmarkt Aldi durchgeführt (siehe Punkt 2.7). Im Rahmen der Genehmigungsplanung für das Vorhaben wird eine Baugrunduntersuchung am Standort durchgeführt. Die Einflüsse des Vorhabens Getränkemarkt auf das Schutzgut Boden sind im Umweltbericht dargelegt.

2.8.2 Wasser
Grund- oder Schichtenwasser wurde bei Ausführung der Aufschlüsse am 04.-11.02.2016 nicht angetroffen.
Aufgrund der Ausgangssituation ist mit einer Nutzung des bisher brachliegenden Standortes von keiner Verschlechterung für das Schutzgut Wasser auszugehen. Die Grundwasserneubildungsfunktion wird nicht negativ beeinträchtigt, da mit der geplanten Errichtung von Versickerungsbauwerken eine Verbesserung der Versickerungssituation im Vergleich zum Ist-Zustand erfolgt.

2.8.3 Standortklima
Für das Standortklima hat die Fläche des Plangebiets keine spezielle Bedeutung.

2.8.4 Pflanzen und Tiere
Ausführungen zur Vegetation und zum besonderen Artenschutz siehe Abschnitt Umweltbericht.

2.8.5 Landschaftsbild
Das Orts- und Landschaftsbild ist gegenwärtig durch die Baumallee entlang der Berliner Chaussee mit Durchblicken in Richtung der Gewerbe- und Verkaufseinrichtungen des SMC gekennzeichnet. Die Baumallee und die Blickbeziehungen werden erhalten.

2.9 Altlasten
Für den Standort sind keine Altlasten bekannt.
Werden trotzdem Altlasten aufgefunden, ist der entsprechende Fund an die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde zu melden und zu beseitigen.

2.10 Nutzungseinschränkungen
Baudenkmale:
Baudenkmalpflegerische Belange sind derzeit nicht berührt

Bodendenkmale:
Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) in der aktuellen Fassung zu beachten.

Fernwärmesatzung:
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Stadt.

Kampfmittel:
Die Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Plangebiet liegt vor.

Immissionsschutz:
Gemäß § 50 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden.
Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in Verbindung mit § 3c UVPG ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde aufgrund überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 UVPG aufgeführten Kriterien erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, die nach § 12 UVPG zu berücksichtigen wären.
Geplant ist die Errichtung eines Getränkemarktes auf einer unbebauten Fläche. Die dem geplanten Vorhaben am nächsten gelegene, schutzbedürftige Nutzung befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m nordwestlich des Plangebietes. Dort befindet sich in einer Mischgebietsfläche das Gebäude Berliner

Chaussee 90, das entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 13.11.2019 /2/ der maßgebliche Immissionsort ist. In dieser Stellungnahme fordert das Landesamt für Umwelt, nachvollziehbar darzulegen, dass mit Realisierung der Planung keine Verschlechterung der Immissionssituation an den maßgeblichen Immissionsorten eintritt.

Der Vorhabenträger hat die Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Niederlassung Berlin, Geneststraße. 5, 10829 Berlin mit einer schallschutzfachlichen Stellungnahme zur schalltechnischen Immissionssituation in der Umgebung des geplanten Vorhabens beauftragt.

Darin wird abgeleitet, „dass die … Immissionsorte (mit Ausnahme des westlich angrenzenden noch unbebauten Grundstückes) nicht in den Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes fallen und dass an den genannten Gebäuden nicht damit zu rechnen ist, dass die vom geplanten Getränkemarkt verursachten Beurteilungspegel relevant zur jeweiligen Gesamtimmission beitragen. Lediglich die nächstgelegene bebaubare Ecke 3 des Grundstücks Berliner Chaussee 90 liegt mit 64 m Abstand möglicherweise im Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes. Es ist jedoch auch dort nicht mit einem relevanten Beitrag zur Gesamtimmissionssituation zu rechnen.
Das westlich angrenzende unbebaute Grundstück liegt im Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes, dort ist jedoch auf Grund der Vorhabenplanung (Gebäudeanordnung etc.) und der Gebietseinstufung nicht mit erheblichen Lärmkonflikten zu rechnen.

In Bezug auf den maßgeblichen Immissionsort Berliner Chaussee 90 liegen die dargelegten Schlussfolgerungen auf der sicheren Seite, da durch die spezifische Vorhabenplanung (Plangebäude im Westen, geräuschrelevante Anlagenteile im Osten des Plangebietes) und die zu erwartende abschirmende Wirkung des Plangebäudes in Bezug auf die Einkaufswagenbox und einen Teil der Stellplätze mit geringeren Immissionen zu rechnen ist. Zudem sind nach Betreiberangaben keine technischen Aggregate im Freien geplant, die üblicherweise einen Einfluss auf den Beurteilungspegel haben.
Im Tageszeitraum ist nicht von Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel auszugehen. Während der Nacht findet kein Betrieb statt.
Allgemeine Hinweise bzw. Möglichkeiten für Schallschutzmaßnahmen:

- Asphaltierte Fahrgassen auf dem Kundenparkplatz reduzieren die Geräuschentstehung.
- Technische Aggregate, die z. B. durch Öffnungen im Gebäude ins Freie abstrahlen, sollten dem Stand der Technik entsprechend ausgeführt werden.
- Die nächtliche Nutzung des Parkplatzes kann durch technische Lösungen (Schranke) sicherausgeschlossen werden.“

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Die frühe Behördenbeteiligung gemäß § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde im Zeitraum Oktober/November 2019 durchgeführt. Der VBP befindet sich bei der Entwicklung aus dem kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept in Übereinstimmung mit den regionalen Zielsetzungen der Raumordnung.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt ist das Gebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Planung sieht auf einer Fläche von ca. 2.740 m² die Entwicklung eines Sondergebiets für die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung vor.

Die Fläche ist kleiner als 1 ha und die Darstellungstiefe des FNP beträgt 1 ha. In Kumulation mit dem nebenliegenden, bereits rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-32-002 „ALDI-Markt Berliner Chaussee“ in Frankfurt (Oder) mit einer Fläche von 7.500 m² wird jedoch eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Die vorhandene Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes VEP-7.7-003 Spitzkrug-Multi-Center, beschlossen 1992.
Der VBP-32-003 „Getränkemarkt Berliner Chaussee“ wird den VEP-7.7-003 Spitzkrug-Multi-Center in Teilflächen überlagern und ersetzen.

4 ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Zur Schaffung von Planungsrecht für eine Einzelhandelseinrichtung auf der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP-7.7-003 Spitzkrug-Multi-Center) festgesetzten Gewerbefläche (für Büro- und Verwaltungsnutzung) ist die Durchführung eines Bauleitplanungsverfahrens für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) erforderlich.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Getränkemarktes zu schaffen.
Das Planungsverfahren soll dafür die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des Standortes mit einer, zum VEP-7.7-003 Spitzkrug-Multi-Center teilräumlich abweichenden Entwicklungsabsicht sichern.

Für den Standort müssen notwendige Kfz-Stellflächen auf eigenem Grundstück eingerichtet werden. Es sind die Voraussetzungen für die Niederschlagswasserverbringung zu klären.

Die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) sind zu berücksichtigen.

Die Entwicklung des Standortes ist mit den angrenzenden Nutzungen abzustimmen.
Für die Entwicklung des SMC, für die städtebauliche Einbindung der Verkaufseinrichtung in das Ortsbild und der Stadt Frankfurt (Oder) sind verbindliche Vorgaben für die Bebauung der Fläche zu treffen.
Die Aufstellung des VEP „Getränkemarkt“ erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12). Der Geltungsbereich des VEP umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des VBP-32-003.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Eine architektonische und städtebauliche Einordnung in den Gewerbe- und Einzelhandelsstandort SMC ist geplant. Die geplante Baukörperanordnung und die Lage der Pkw-Stellplätze ermöglichen einen durchgehenden Grünstreifen zur Berliner Chaussee, die Pflanzung von Büschen und Bäumen am Gebäude und an den Kundenstellplätzen. Zwischen Getränkemarkt und vorhandenem Nahversorgungsmarkt bleibt die von jeglicher Bebauung freizuhaltende Sichtachse von der Berliner Chaussee zum SMC mit der Glaspyramide erhalten.

Die städtebauliche Einordnung des Baukörpers geht von der erforderlichen äußeren Erschließung und den Vorgaben aus der Standortsituation aus. Der Neubau soll den Charakter des SMC wahren und aufwerten, die städtebaulichen Räume an der Berliner Chaussee und am Spitzkrugring ergänzen. Die Erschließung des Marktes erfolgt von der bestehenden Parkplatzzufahrt parallel zum SMC und zur Berliner Chaussee.
Aus den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, wie der eingeschossigen Bebauung, den engen Baugrenzen, dem rechteckigen Baufenster und wenigen bauordnungsrechtlichen Vorgaben resultiert eine kompakte Gebäudegeometrie.
Die Blickbeziehungen von der Berliner Chaussee zum SMC bleiben erhalten.

Der Standortvorteil für den Getränkemarkt resultiert aus seiner hervorragenden verkehrlichen Anbindung an die Stadt, an die Ortsteile Kliestow und Booßen, an das Umland und aus dem Synergieeffekt mit dem Ergänzungsstandort SMC / Spitzkrugring. Mit seiner guten innerörtlichen und regionalen Erreichbarkeit trägt das SMC mit dem vorgesehenen Getränkemarkt maßgeblich zur regionalen Ausstrahlung und somit zur Zentralität des Oberzentrums Frankfurt (Oder) bei.

5.1 Bebauung und Nutzung

Geplant ist der Neubau eines Getränkemarktes auf rechteckigem Grundriss, mit klarem kubischem Baukörper, in einer modernen Architektur, passend zum Areal des SMC.
Durch die Agglomeration mit dem Einkaufszentrum SMC kann das Vorhaben an dessen regionaler Ausstrahlung partizipieren.

Übereinstimmung mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt

Die Stadt Frankfurt (Oder) verfügt über ein am 7. November 2013 von den Stadtverordneten beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Vom Vorhaben dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche auch umliegender Kommunen ausgehen.

Die Frage der potenziell schädlichen Auswirkungen einer Einzelhandelsansiedlung kann nur im Einzelfall unter dem Aspekt der funktionalen Einordnung des Standorts, der Größe und Branchenausrichtung des Vorhabens, betrieblicher und städtebaulicher Besonderheiten sowie der absatzwirtschaftlichen Effekte auf zentrale Versorgungsbereiche bewertet werden.

Mit einer Verkaufsfläche von ca. 610 m² ist der geplante Lebensmittelmarkt nicht dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Die Einordnung am Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel SMC / Spitzkrugring erfolgt auch unter der Prämisse, grundsätzliche Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Ortsteile zu übernehmen. Dies erfolgt in einem ergänzenden Preissegment zum Angebot im SMC.

Die Verträglichkeit des Vorhabens und die Übereinstimmung mit den Zielen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) wurde mit einer umfassenden Auswirkungsanalyse untersetzt (Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Getränkemarktes in Agglomeration mit einem Lebensmitteldiscounter ALDI an der Berliner Chaussee in Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig vom 26.06.2019).

In vertiefter Form wird das Vorhaben darin hinsichtlich der nachfrage- und angebotsseitigen Rahmenbedingungen begutachtet. Die stadträumliche Wettbewerbsposition wird einer genauen Prüfung unterzogen. Aufgrund der detaillierten Betrachtung der lokalen Situation wird die Wirkung des Planvorhabens auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung aufgezeigt.
Aufgrund der Standortagglomeration mit dem benachbarten ALDI-Lebensmittelmarkt werden potenzielle schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche untersucht.

Im Gutachten der Auswirkungsanalyse können städtebaulich relevante Auswirkungen der Vorhaben am Standort Berliner Chaussee ausgeschlossen werden, begründet aus der Positionierung des Standortes innerhalb der Nahversorgungsstruktur des Stadtteiles Nord. Der Getränkemarkt erfüllt eigenständige Versorgungsfunktionen einer wohnortnahen Grundversorgung am Standort. Umsatzverluste gegenüber den Bestandsstrukturen bleiben ohne städtebauliche Relevanz. Das Planvorhaben fügt sich in die Zielvorstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein. Durch die geplante Neuansiedlung eines Getränkemarktes an der Berliner Chaussee in Frankfurt (Oder) in Standortagglomeration mit dem benachbarten ALDI-Markt sind keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten.

Mit der geplanten Verkaufsfläche sind aus handelsfachlicher Sicht ebenfalls keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten.

5.2 Verkehrserschließung

Der geplante Vorhabenstandort wird über die parallel zur Berliner Chaussee verlaufende innere private Erschließungsstraße (Spitzkrugring) an das übergeordnete städtische Straßennetz, vorrangig an die Berliner Chaussee angebunden. Die Zufahrt für Kunden-Pkw, Fahrräder und Belieferungsverkehr erfolgt über den Spitzkrugring bei km 0,218.

Der Verkehr aus dem Markt wird voraussichtlich keine Mehrbelastungen im Kfz-Verkehr auf der Berliner Chaussee erzeugen, da hier vorwiegend Synergieeffekte mit den vorhandenen Verkaufseinrichtungen genutzt werden.

Im Rahmen der frühen Trägerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass der im Straßenbereich zwischen Fahrbahn und Fußgängerweg vorhandene Sickerstreifen im Bereich der Grundstückszufahrt geschlossen werden sollte, um das Zerfahren zu vermeiden.
Für den dem Vorhaben dienenden Abschnitt des Spitzkrugringes besteht eine Sicherung für die Nutzung durch den Eigentümer. Die BPE - Betreiber & Projektentwicklungs-GmbH hat mit Urkunde Nr. 797 für 2014 des Notariats Stavorinus, Fürstenwalde Dienstbarkeiten zu Gunsten der am Ausübungsbereich befindlichen Grundstücksanlieger vereinbart.
Die BPE ist Eigentümer des dienenden Grundstücks und stimmt einer Befestigung des im Straßenbereich befindlichen Sickerstreifens zu.

Weiterhin erklärt die BPE, dass die mit der Dienstbarkeit verbundene Wegefläche, welche aktuell aus organisatorischen Gründen im Bereich der Aral-Tankstelle geschlossen ist, auf Anforderung geöffnet und dauerhaft offen gehalten wird.
Mit der Durchführung der o.g. Maßnahmen erklärt sich auch der Vorhabenträger einverstanden.

Der Vorhabenstandort ist durch den ÖPNV gut zu erreichen. Gegenüberliegend an der Berliner Chaussee befindet sich die gleichnamige Haltestelle „Berliner Chaussee". Es verkehren die Regionalbuslinien 968 und 970 der Busverkehr Märkisch-Oderland GmbH. Die Querung der Berliner Chaussee ist an dieser Stelle für Fußgänger jedoch nicht gefahrlos möglich. Das Einkaufszentrum SMC (Spitzkrug Multi Center) wird zudem über die Buslinien 981 und 987 der Stadtverkehrsgesellschaft mbH Frankfurt (Oder) angefahren. Von der Haltestelle nördlich des SMC ist der geplante Markt fußläufig gut und sicher zu erreichen.

In fußläufig akzeptabler Entfernung befinden sich nur wenige Wohnhäuser. Die Nahversorgung für die Wohnbereiche der Stadt und der Ortsteile funktioniert vorwiegend über die Pkw-Nutzung.
Es werden ausreichend Pkw-Kundenstellplätze auf dem Grundstück (entsprechend Stellplatzsatzung der Stadt Frankfurt (Oder)) geschaffen. Geplant sind 17 Pkw-Stellplätze sowie die notwendigen Fahrradabstellanlagen.
Erschließung und Andienung sind störungsfrei für umliegende Siedlungsbereiche der Stadt zu bewerkstelligen.

5.3 Technische Infrastruktur

Trink- und Schmutzwasser:
Die Anbindung an die in der Berliner Chaussee vorhandenen öffentliche Trink- und Schmutzwasseranlagen der FWA mbH ist, in Abhängigkeit der Anschlusswerte, grundsätzlich gegeben. Es sind dafür Neuanbindungen und gegebenenfalls private Hebeanlagen notwendig. Entsprechende Anträge werden im Baugenehmigungsverfahren eingereicht.
Im Bereich des Schutzstreifens der Trinkwasserversorgungsleitung (siehe in Planzeichnung eingetragenes Leitungsrecht A) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet, keine Baumpflanzungen und Geländeregulierungen vorgenommen werden. Über die folgenden Festsetzungen wird im Bereich des Leitungsrechtes eine Bebauung einschließlich Nebenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen.

Niederschlagswasserverbringung:
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Regenwasseranlagen der FWA mbH sind im direkten Umfeld des Standortes nicht vorhanden. Die Einleitung von Niederschlags- sowie Drainagewasser in den Schmutzwasserkanal der FWA mbH wird nicht gestattet.
Der Vorhabenträger legt die gleichen Bedingungen für die Versickerungsfähigkeit des Bodens auf seiner Fläche wie für die angrenzende Fläche des im Jahr 2018 errichteten Lebensmittelmarkts zugrunde.
Er ist davon auszugehen, dass die Baugrundverhältnisse denen des benachbarten Marktes gleich sind.
Eine Baugrunduntersuchung wird im Rahmen der Genehmigungsplanung am Standort durchgeführt.
Bei Aushubarbeiten ist die Auffüllung vom natürlich anstehenden Boden zu separieren. Es ist dabei auf mögliche Inhomogenität und Auffälligkeiten zu achten. Beim Auftreten von Auffälligkeiten soll ein Bodengutachter hinzugezogen werden.

Im Rahmen der Planung wird die Grundflächenzahl für das Sondergebiet mit 0,7 vorgesehen, was in der Bilanz der verfügbaren Versickerungsflächen im Vergleich zur ursprünglich geplanten Nutzung im Bebauungsplan SMC positiv erscheint. Für die Niederschlagswasserverbringung wird im Genehmigungsverfahren ein Versickerungsnachweis am Standort durchgeführt und es werden entsprechende Maßnahmen geplant. Im Vorfeld zum Entwurf des VBP wurden Bemessungen zur Muldenversickerung durch die igf mbH Frankfurt (Oder) durchgeführt, wobei die Erfahrungswerte aus den realisierten Versickerungsmaßnahmen auf der benachbarten Fläche angesetzt wurden. Im Ergebnis wurden Flächen für die Versickerungsmaßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Regenwasser aus den angrenzenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen ist für den Geltungsbereich nicht zu berücksichtigen.

Telekommunikation:
Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich (Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m).

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.

Wärmeversorgung:
Eine Fernwärmeversorgung kann nach Auskunft des Leitungsträgers nicht erfolgen. Für den Gasanschluss liegt dem Vorhabenträger eine schriftliche Versorgungsbereitschaft des Versorgers vor. Die baurechtlichen Erfordernisse aus dem erforderlichen Einsatz Erneuerbarer Energien – EEWärmeG werden in der Genehmigungsplanung geprüft.

Elektroversorgung und Kommunikationsmedien:
Der Standort ist mit Elektroversorgung und Kommunikationsmedien weitestgehend medientechnisch erschlossen. Die Erschließung ist mit der Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) abzustimmen.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung
Die vorhandene Baumreihe entlang der Berliner Chaussee wird nicht beeinträchtigt.
Das geplante Gebäude und der Kundenparkplatz werden durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in nördlicher Richtung zur Berliner Chaussee, an der Westseite und an der östlichen Sichtachse zum SMC eingegrünt. Baumpflanzungen auf den seitlichen Flächen komplettieren die städtebauliche Freiflächenplanung (siehe Umweltbericht).

5.5 Sonstiges
Brandschutz
Zur Sicherung des Brandschutzes ist in der Genehmigungsplanung der Einzelhandelseinrichtung Folgendes zu berücksichtigen:
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge
- Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr. Die Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auszuführen.

Gemäß Schreiben der FWA vom 17.11.2016 im Zusammenhang mit der Errichtung des benachbarten ALDI-Marktes, sind im Bereich des Vorhabens an der Berliner Chaussee die Hydranten mit Entnahmestellen Löschwasser H 2606, H 2608 in weniger als 200 m Entfernung vorhanden.
H 2606, H 2608 mit Q >= 48 m³/h und < 96 m³/h. Die Löschwasserversorgung kann über einen Zeitraum von 2 Stunden erfolgen. Die angegebenen Werte gelten nicht für die gleichzeitige Entnahme aus mehreren Hydranten.
Da die Anforderungen nicht über die des benachbarten Lebensmittelmarktes hinausgehen, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung gesichert ist.

6 PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke
6.1.1 Art der baulichen Nutzung
Der Standort wird als Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt (§ 1 und § 11 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Textfestsetzung a):
Im Sondergebiet Einzelhandel sind ausschließlich Einzelhandelseinrichtungen mit der Zweckbestimmung Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 610 m² und einem Angebot nahversorgungsrelevanter Sortimente auf mindestens 75 % der Verkaufsfläche zulässig.
Großflächiger Einzelhandel ist nicht zulässig.

Begründung:
Das Sondergebiet Einzelhandel soll ausschließlich für diese Sondernutzung entwickelt werden. Hier werden vorrangig auch die Ziele des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Frankfurt (Oder) berücksichtigt. Dies beinhaltet auch, keinen weiteren großflächigen Einzelhandel zuzulassen.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen auch der Sicherung des angrenzenden SMC am Spitzkrugring.
Die Festsetzung der Nutzung garantiert, dass keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung besonders hinsichtlich zentraler Versorgungsbereiche im Stadtzentrum entstehen. Mit diesem Ziel wird auch die Obergrenze der am Standort möglichen Verkaufsfläche mit 610 m² festgesetzt.
Mit der Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Getränkemarktes in Agglomeration mit einem Lebensmitteldiscounter ALDI an der Berliner Chaussee in Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig vom 26.06.2019 (in der Anlage) wurde die Verträglichkeit des Getränkemarktes nachgewiesen.
Das nahversorgungsrelevante Sortiment und der Anteil an der Verkaufsfläche werden entsprechend der Festsetzung im städtebaulichen Vertrag und der Baugenehmigung verankert.

Die vormals am Standort vorgesehene Büro- und Verwaltungsnutzung wird damit ausgeschlossen. Dafür besteht gegenwärtig kein Bedarf bzw. gibt es Potenziale in zentralen Bereichen der Stadt, die derzeit noch nicht ausgelastet sind.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Planfestsetzung GRZ: Im Sondergebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Begründung:
Für das Sondergebiet Einzelhandel ist abweichend von den Obergrenzen der BauNVO das Höchstmaß der Grundflächenzahl GRZ auf 0,70 festgesetzt. Das Heruntersetzten der Obergrenze der Grundflächenzahl soll einen Anteil an unversiegelten Grünflächen von ca. 30 Prozent innerhalb des Geltungsbereiches sichern, um den Hallenbaukörper und die notwendigen privaten Verkehrsflächen in das städtebauliche Umfeld der Berliner Chaussee mit der einseitigen Baumreihe und des SMC zu integrieren.
Mit der Festsetzung wird dem Ziel einer kompakten, flächensparenden Bebauung und den Kompensationszielen aus dem Umweltbericht Rechnung getragen. Die Realisierung des geplanten Vorhabens wird mit dieser Einschränkung nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig sind städtebauliche Freiflächenmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen und die Maßnahmen der Niederschlagswasserverbringung am Standort umsetzbar.

Textfestsetzung b): Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO genannten Ausnahmen ist nicht zulässig.

Begründung:
Die festgesetzte GRZ berücksichtigt alle für das Vorhaben erforderliche Bauflächen, Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Pflanzflächen. Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere Umsetzung der Ziele der Grünordnung, der Entwässerungsplanung und dem Grundsatz der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Ermöglichung einer Grundflächenüberschreitung wird aus der Notwendigkeit der privaten Erschließung für nicht erforderlich gehalten. Der Naturhaushalt wird nachhaltig geschont. Der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt, dass das geplante Vorhaben unter Einhaltung der Vorgaben des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ohne Überschreitung der festgesetzten GRZ realisierbar ist.

Planfestsetzung: Geschoßzahlen als Höchstmaß festgesetzt.

Begründung:
Die Zahl der Vollgeschosse wurde aus dem konkreten umzusetzenden Vorhaben abgeleitet und soll ein Geschoss nicht überschreiten. Für einen Lebensmittelmarkt (hier Getränkemarkt) sind eine eingeschossige Bebauung und damit die Festsetzung eines Geschosses als Obergrenze angemessen. Mit dem Ausschluss weiterer Geschossebenen wird auch eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche vermieden, für die keine adäquaten Stellplatzflächen zur Verfügung stehen.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung offene Bauweise im Sondergebiet Einzelhandel:

Begründung:

Die Bauweise wurde zur Sicherung eines einheitlichen Siedlungscharakters und zur Wahrung des Ortsbildes mit offener Bauweise für den Getränkemarkt festgesetzt. Sie leitet sich aus der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Reihung von Einzelgebäuden entlang der Berliner Chaussee mit Blickbeziehungen zum SMC ab. Die städtebauliche Grundform des Baukörpers wird mit einem Baufenster, bestehend aus Baugrenzen, definiert. Das Baufenster ist rund 37 x 22 m groß. Damit ist ein Gebäude in offener Bauweise realisierbar.

6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.2.1 Nebenanlagen und Stellplätze

Planfestsetzung Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze:
Begründung:
Mit der Festsetzung wird die Lage und Größe der Kundenstellplätze und der Bereich der Anlieferung als Fläche definiert. Die Festsetzung der Stellplatzflächen weist auf die Realisierung der notwendigen Stellplätze nach Brandenburgischer Bauordnung hin. Die Anzahl und Größe der Stellplatzanlage entspricht den Forderungen der Stellplatzsatzung der Stadt für Einzelhandelseinrichtungen. Der mit der Umgrenzung eingeschränkte Flächenverbrauch und die Begrünung des Parkplatzes entsprechend den Forderungen aus dem Umweltbericht.

6.2.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Planfestsetzung Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserleitungen):

Begründung:
An der nördlichen Längsseite des Geltungsbereichs entlang der Berliner Chaussee verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung der FWA mbH. Hierfür wurde ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens mit einem 6 m breiten Schutzstreifen eingetragen, der für die Sicherung und den Betrieb, die Instandsetzung und die Erneuerung der Versorgungsleitung erforderlich ist.

Textfestsetzung c): Auf der mit einem Leitungsrecht (A) zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink und Abwasserleitung) gekennzeichneten Fläche sind baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen sowie Baumpflanzungen und Geländeregulierungen nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14, 22 und 23 BauNVO)

Begründung:
Da der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet festgesetzt ist, kann im Bereich des Leitungsrecht A eine Nebennutzung grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Da für diese Trinkwasserversorgungsleitung ein Schutzstreifen erforderliche ist, soll über diese Festsetzung eine Bebauung, Baumpflanzungen und Geländeregulierungen auf dieser gekennzeichneten Fläche grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Festsetzungen der Grünordnung mit Begründung

6.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Textfestsetzung d.1):
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Einordnung von naturnah gestalteten Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, ausgenommen sind die Flächen mit einem Leitungsrecht. Die Flächen sind mit einer standort-gerechten Regio-Saatgutmischung zu einem Anteil von 50 % in eine Regel-Saatgutmischung mit dem Produktionsraum 2, Ursprungsgebiet 22 einzumischen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 14)

Begründung:
Aufgrund der fehlenden Vorflut muss das gesamte auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Die dafür notwendigen Flächen können optimal im Bereich der Grünflächen eingeordnet werden. Im Bereich mit dem dargestellten Leitungsrecht dürfen keine Änderungen des Geländes vorgenommen werden.
Aufgrund der Tiefenlage der versickerungsfähigen Bodenarten ist zu vermuten, dass kleinere überwiegend unterirdische technische Bauwerke notwendig werden, die in die Grünflächen integriert werden müssen.

Zur Sicherung einer hohen naturschutzfachlichen Wertigkeit und zur Optimierung der Pflege wird die Einmischung von 50 % einer standortgerechten Wildpflanzen-Saatgutmischung festgesetzt, der verbleibende Anteil kann aus einer passenden Regel-Saatgutmischung kommen. Das Saatgut ist homogen zu vermischen. Dadurch entsteht eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit insbesondere auch für den Insektenschutz.

Textfestsetzung d.2):
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen einen Anteil mit Laubgehölzen von mindestens 30 v. H. aufweisen, Baumpflanzungen sind im Bereich mit einem Leitungsrecht nicht zulässig. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung:
Die Festsetzung dient der Sicherung eines Mindestanteils an Gehölzflächen auf den zu begründenden Flächen. Auf den Flächen mit einem Leitungsrecht sind Baumpflanzungen nicht zulässig.
Analog zu den bereits hergestellten Flächen im Bereich des bereits geltenden Bebauungsplans wird auch die Verwendung von Ziergehölzen dadurch ermöglicht, dass keine Einschränkung für die Arten Auswahl besteht. Auf diese Art und Weise können die bereits vorhandenen Gestaltungsvorgaben auch auf dieser Fläche umgesetzt werden.

Festsetzung d.3):
Östlich der Kfz.-Stellflächen sind 5 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen, westlich des Gebäudes sind 3 großkronige Bäume jeweils in der Pflanzqualität 12/14 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils in einer Reihe anzuordnen. (gemäß Baugesetzbuch § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Begründung:
Diese Festsetzung ist für die Fortsetzung der Stellplatzbegrünung im Bereich des genehmigten Bebauungsplans und damit für die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes von besonderer Wichtigkeit.
Die Baumpflanzungen westlich des Getränkemarkts dienen als Kompensationspflanzung für mögliche Neuversiegelung.
Die Festsetzung der Pflanzqualität erfolgt aus naturschutzfachlichen und städtebaulichen Gründen, um die notwendige Kompensationswirkung zeitnah erreichen zu können und ein einheitliches Pflanzbild zu ermöglichen.

Festsetzung d.4):
Bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz die Fläche vorab auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen und für den Fall des Vorkommens derartiger Brutplätze der Baubeginn auf einen Zeitraum ab August zu verlegen, damit die Bruten erfolgreich abgeschlossen werden können (gem. BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20).

Begründung:
Diese Maßnahme sichert für eine potenziell im Plangebiet brütende streng geschützte Art die Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht
6.4.1 Örtliche Bauvorschrift
Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Werbeanlagen und der Gestaltung der Einfriedungen zur Durchsetzung der städtebaulichen Ziele und für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 9 BbgBO).

Textfestsetzung e1):
Werbeanlagen sind im Sondergebiet Einzelhandel nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Begründung:
Die Werbung soll auf den Getränkemarkt verweisen, jedoch nicht den Verkehrsraum um die Berliner Chaussee (Bundesstraße 5), den Spitzkrugring und das SMC dominieren. Damit soll im Sichtfeld der Bundesstraße die Außenwerbung auf das erforderliche Maß beschränkt werden. Es soll außerdem das bereits in der Bauordnung formulierte Ziel der Vermeidung einer "störenden Häufung" von Werbeanlagen unterstützt werden. Dies dient außerdem dazu, diesen Bereich des Stadteingangs, das Stadtbild

allgemein und die verbleibenden Blickbeziehungen zum SMC im Besonderen nicht zu beeinträchtigen. Entsprechende Werbeanlagen sind am Gebäude und auf dem zugehörigen Grundstück, vorzugsweise auf den befestigten Flächen zulässig. Geltende Rechtsvorschriften sind dabei einzuhalten (z.B. Bundesfernstraßengesetz).

Textfestsetzung e2):
Die Werbung an Gebäuden ist auf das Erdgeschoss beschränkt. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auf dem Dach in Form von Firmenlogos zugelassen werden.
Türen und Fenster sind von Werbeanlagen freizuhalten. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht sind nicht zulässig.

Begründung:
Die Architekturelemente und die Gliederung des Baukörpers sollen durch die Werbeanlagen nicht verdeckt bzw. verändert werden. Diese Festsetzung zielt wiederum darauf, dass das Stadt- und Architekturbild nicht beeinträchtigt werden darf. Da die Bebauung eingeschossig, soll der Leistung dienende Werbung (das Firmenlogo) auf dem Dach zulässig sein, wobei hier die Bauantragspflicht greift. Dabei darf diese Werbung wiederum den Verkehr auf der Berliner Chaussee (Bundesstraße 5) nicht beeinträchtigen (siehe oben). Blinkende Logos sowie großformatige Werbeflächen sollen insbesondere auf der Nordwest- und der Nordostseite des Baukörpers ausgeschlossen werden, da hier stets eine erhöhte Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer verlangt wird. Aus verkehrsrechtlicher Sicht werden in diesem Bereich große Werbeflächen oder Displayanzeigen in Richtung Bundesstraße abgelehnt. Hier ist der Ablenkungseffekt für den Kraftfahrer erheblich. Es befindet sich in diesem Bereich eine Kreuzung, eine Bushaltestelle und diffuse Fußgängerquerungen. Der Kraftfahrer muss sich im nahen Kreuzungsbereich auf die Verkehrsteilnehmer und dem Verkehrsablauf konzentrieren.

Textfestsetzung e.3):
Im Sondergebiet Einzelhandel sind als Einfriedungen für zu sichernde Flächen nur transparente Metallzaunsysteme bis max. 1,80 m Höhe (wie z.B. Maschendraht- und Schweißgitterzäune) zulässig.
Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

Begründung:
Die Festsetzung zu den Einfriedungen entspricht dem Ziel, den Markt in den Stadtorganismus gestalterisch einzubinden. Geschlossene Einfriedungen wären entsprechend der Brandenburgischen Bauordnung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die davon abweichende Festsetzung dient zum Erhalt der weiterreichenden offenen Sichtbeziehung zum architektonischen Zentrum des SMC (Glaspyramide) aus den öffentlichen Straßenräumen. Der Parkplatz wird in Richtung Berliner Chaussee ausreichend durch die Festsetzungen der Grünordnung zur Eingrünung optisch abgeschirmt. Eingezäunte Areale sollen außerdem für das Durchqueren bestimmter Tierarten transparent bleiben.

6.4.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

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

Begründung: Im Absatz 4 des § 54 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist vermerkt: „Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. Die Gemeinden können im Einvernehmen mit der Wasserbehörde durch Satzung vorsehen, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert werden muss. Diese Verpflichtung kann auch als Festsetzung in einen Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall richtet sich das Verfahren nach den Vorschriften des Baugesetzbuches, die Wasserbehörde ist zu beteiligen.“ Mit der Festsetzung soll der Grundstücksbezug hergestellt werden.
Im Bereich des Vorhabens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (es wurde vorerst die Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung vom 26.02.2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH, Freital für das Nachbargrundstück Aldi herangezogen). Im Ergebnis sind versickerungsfähige Bodenschichten vorhanden. Dies ermöglicht eine Regenwasserverbringung auf den Baugrundstücken. Im Rahmen des Entwurfs wurden Vorberechnungen zu erforderlichen Versickerungsbauwerken und -flächen durchgeführt (Bemessung Muldenversickerung nach DWA-A 138, igf mbH, Frankfurt (Oder) vom 05.12.2019).

Hinweise ohne Normcharakter:

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender Satzungen und Verordnungen:
"Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder)“ (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012);
"Satzung der Stadt Frankfurt (Oder) über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge u. Fahrradabstellplätzen" (Stellplatzsatzung - StplS) vom 09.12.2004, siehe Amtsblatt Nr. 1 vom 26.01.2005
„Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder)“ (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)

7 BETEILIGUNGEN

7.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

7.1.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 08.10.2019 im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB um eine Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse daraus sind in den Entwurf eingeflossen.
Am 29.10.2019 fand eine Bürgerversammlung für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum VBP statt. Es gab keine Beteiligung der Öffentlichkeit.

7.2 Beteiligung am Planverfahren

7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 11.06 bis 13.07.2020 im Stadthaus Frankfurt (Oder).
Es sind keine Anregungen der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.06.2020 im Rahmen der Entwurfsbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Ergebnisse aus den Beteiligungen sind in die Abwägung eingeflossen. Ein Erfordernis zur Änderung der Planzeichnung und der Begründung einschließlich Umweltbericht besteht nicht.

Siehe Tabelle im Anhang: „Wertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der TÖB“.

8 MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG

Die Vorhabenentwicklung für das Sondergebiet Einzelhandel obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Frankfurt (Oder) an der Herstellung / Errichtung der Anlagen und eventueller Folgekosten in den Gebieten erfolgt nicht. Zwischen dem privaten Vorhabenträger und allen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechende direkte Vereinbarungen zu treffen.

Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Vorhabens im Jahre 2020 begonnen werden.

Im Antrag zur Aufstellung des VBP erklärte der Vorhabenträger, dass er alle durch das Planverfahren entstehenden Kosten tragen wird. Des Weiteren erklärt er darin sein Einverständnis zum Abschluss eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Frankfurt (Oder). Für eine effiziente Nutzung der Fläche ist die Erschließung zu sichern und zu qualifizieren.
Die Stadt Frankfurt (Oder) hat vor Satzungsbeschluss gemäß § 12 Absatz 1 Baugesetzbuch mit dem Vorhabenträger den Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der für das Vorhaben festgesetzten Maßnahmen und zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Belastung durch den gewerblichen Verkehr über den Spitzkrugring und die Berliner Chaussee ändert sich nicht. Der Verkehr aus dem neuen SO-Standort wird über den Spitzkrugring zur Berliner Chaussee abgeführt, und kann aufgrund keiner Mehrbelastung als nicht störend betrachtet werden.
Mit der Umsetzung des Planes wird ein gewerbliche Brache und eine potenzielle Sondergebietsfläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Qualifizierung des Angebots an differenzierten, nutzergerechten Verkaufsraum sowie für die Aufrechterhaltung und Verbesserung der Nahversorgung in Frankfurt (Oder) mit den benachbarten Ortsteilen geleistet.
Die Verkehrserschließung des Vorhabens über die Privatstraße Spitzkrugring ist über Dienstbarkeiten gesichert (siehe Punkt 5.2 Verkehrserschließung).
Es gibt keine negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen (siehe Umweltbericht).
Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

Verträglichkeit hinsichtlich Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt
Es wurde im Vorfeld der Planung eine Auswirkungsanalyse durchgeführt (Auswirkungsanalyse zur Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen der Neuansiedlung eines Getränkemarktes in Agglomeration mit einem Lebensmitteldiscounter ALDI an der Berliner Chaussee in Frankfurt (Oder) der BBE Handelsberatung GmbH, Uferstraße 21, 04105 Leipzig vom 26.06.2019 in der Anlage).

Das Gutachten zeigt, dass durch den Getränkemarkt an der Berliner Chaussee keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zu erwarten sind (siehe auch Absatz 1 Anlass und Erfordernis der Planung).

10 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m²)	in Prozent
1	Sondergebiet Vorhabenbereich	2.739	100
	Gesamtfläche des Planungsgebietes	2.739	100

Für die Stadt entstehen keine Investitionskosten (öffentliche Maßnahmen) und es sind keine zusätzlichen Unterhaltungskosten für den städtischen Haushalt zu erwarten.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung – (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20.07.2017, BGBl. I S. 2808)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94 zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019, BGBl. I S. 432)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019, BGBl. I S. 706)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I/2013, Nr. 3 zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25.01.2016, GVBl. I/16 Nr. 5)

Gesetz über die Prüfung von Umweltauswirkungen bei bestimmten Vorhaben, Plänen und Programmen im Land Brandenburg (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung - BbgUVPG) vom 10.07.2002 (GVBl.I/02, [Nr.07], S.62) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl.I/18, [Nr. 37])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. März 2012 (GVBl. I/12, Nr. 20), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.07.2009 (GVBl. I/09 Nr. 15 S. 358 zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.07.2014, GVBl.I/14 Nr. 32)

Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 28.04.2019 mit Rechtskraft 01.07.2019 (GVBl. II – 2019, Nr. 35)

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.

Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 12.11.2009 (Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) Nr. 10 vom 02.12.2009, S. 135)

Satzung über die öffentliche Fernwärmeversorgung in Frankfurt (Oder) (Fernwärmeversorgungssatzung) vom 19.06.2012)

Umweltbericht nach Anlage 1 Baugesetzbuch
BauGB § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nummer 2
mit Eingriffsregelung gem. § 15 BNatSchG

1. Einleitung

1.1. *Ziele des Bauleitplans*

1.1.1. Lage des Vorhabens

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet am östlichen Rand der Lebuser Platte.

Die Fläche wurde historisch als große Gärtnerei sehr intensiv mit Gewächshäusern genutzt, Freilandanbau war in diesem Bereich nicht vorhanden. Aufgrund einer speziellen Kultur waren einige Flächen der Gewächshäuser und große Teile der sonstigen Flächen vollständig versiegelt (Straßen, Wege, Lagerflächen).
Mit Umsetzung des Bebauungsplans wurden die gärtnerischen Nutzungen vollständig geräumt, das Gelände wurde eingeebnet und mit unterschiedlichsten Bodenarten verfüllt.
Aus dem Baugrundgutachten ist erkennbar, dass keine Oberbodenandeckung erfolgte, da ja die Flächen für eine gewerbliche Nutzung mit dem Rückbau vorbereitet wurden.

Die derzeitige Flächennutzung stellt sich als Festplatz für kleinere Veranstaltungen dar (Zirkus, Hüpfburgen und Ähnliches).

1.1.2. allgemeine Ziele

Der Anlass der Planung ist in der Begründung des Bebauungsplans ausführlich dargestellt und wird hier nicht wiederholt.

Das bestehende Baurecht auf der gegenwärtig als Festplatz genutzten Fläche, die nach Rückbau der ehemaligen Gewächshäuser und sonstigen gärtnerischen Produktionsflächen mit unterschiedlichstem Material verfüllt wurde, wird lediglich spezifiziert, die Grundflächenzahl wird reduziert.

Kompensationsmaßnahmen sollen analog dem Bestand im vorhandenen Bebauungsplan-Gebiet umgesetzt werden.

1.1.3. geplante bauliche-technischen Nutzungen

Für das geplante Gebiet besteht bereits Baurecht für:

- ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8,
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen.

Geplant ist die Änderung des Baugebiets in ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7, die nicht überschritten werden darf.

Geplant ist die Errichtung eines Getränkemarktes einschließlich der zugehörigen Stellplätze.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser muss im Bereich des Plangebiets verbracht werden.

1.1.4. geplante Erschließung

Die Erschließung kann über die bereits vorhandenen Straßen realisiert werden. Alle anderen Medien sind im Bereich des Gewerbegebietes vorhanden und können entsprechend genutzt werden.
Die Niederschlagsentwässerung erfolgt auf dem eigenen Grundstück über Versickerungsanlagen.

1.1.5. Konfliktlage

Durch den bereits genehmigten Bebauungsplan besteht auf der Fläche Baurecht für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl 0,8, weiterhin für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung einschließlich Stellplätzen mit Dachbegrünung und ein Teil Grünflächen.

Tabelle: Zusammenstellung der bisher genehmigten und geplanten Flächennutzung bezüglich der Anteile befestigte Flächen und begrünte Flächen

Bezeichnung	**Fläche**	**Faktor**	**dav. befestigte Fläche**	**dav. begrünte Fläche**
Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7)	2.739 m²	0,70	1.917 m²	822 m²
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	1.465 m²	0,80	1.172 m²	293 m²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	215 m²	0,90	194 m²	22 m²
Dachbegrünung	456 m²	0,50	228 m²	228 m²
Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	321 m²	0,50	161 m²	161 m²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	282 m²	0,90	28 m²	254 m²
Gesamt	**2.739 m²**		**1.782 m²**	**957 m²**
Differenz			*-135 m²*	*135 m²*

Die Tabelle zeigt, dass bei voller Auslastung der Grundflächenzahl (ohne Überschreitung) mit einer Neuversiegelung von ca. 135 m² zu rechnen ist. Diese Beeinträchtigungen müssen kompensiert werden.

Weiterhin besteht im Bereich des vorhandenen Bebauungsplans ein Gestaltungskonzept, nachdem Baumpflanzungen zwischen den Kfz-Stellplätzen vorhanden sind, die durch Sträucher unterpflanzt werden. Dieses Gestaltungskonzept soll auch für die weiteren Baugebietsflächen übernommen werden.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans befand sich an der Stelle eine große Gärtnerei, die ausschließlich in Gewächshäusern produziert hat, sodass die Flächen überwiegend überbaut gewesen sind, die Zufahrten waren überwiegend befestigt ausgebaut, sodass ursprünglich ein relativ geringer Vorwert zu berücksichtigen ist.

Für den ursprünglichen Bebauungsplan wurde kein Grünordnungsplan gefertigt, sodass davon auszugehen ist, dass die im Bebauungsplan dargestellten Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe hinreichend bemessen sind. Daher ist darauf zu achten, dass der ursprüngliche Anteil an Grünflächen realisiert wird. Entstehende Differenzen müssen ausgeglichen werden.

1.1.6. **umweltfachliches Maßnahmenkonzept**

Das Freiflächenkonzept des bereits bestehenden Gewerbegebiets besteht im Wesentlichen aus der Einordnung von meist unterpflanzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen und der Anlage von Grünflächen.
Für die genehmigte Bebauungsplanung liegt gemäß Angaben des Bauamtes der Stadtverwaltung Frankfurt oder kein Grünordnungsplan vor, sodass die sehr allgemeinen Grundlagen in der Begründung zum Bebauungsplan und die realisierten Grünflächen für die Planung verwendet wurden.

Daraus resultiert eine möglichst mit Gehölzen unterpflanzte Baumpflanzung im Bereich der Kfz.-Stellplätze und eine intensive Begrünung der nicht überbaubaren Flächen.

Die Baumpflanzungen werden textlich festgesetzt, die Grünflächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Paragraf 9 Abs. 1 Nummer 25 a) und Abs. 6 Baugesetzbuch zeichnerisch festgesetzt.

Die notwendige Niederschlagswasserversickerung soll innerhalb der festgesetzten Pflanzbindungen erfolgen, sodass der Gehölzanteil innerhalb dieser Flächen relativ gering ist und ein relativ hoher Anteil an Rasenflächen im Bereich dieser Festsetzung zu erwarten ist (vergleiche Gestaltungskonzeption).

Zur Unterstützung des Artenschutzes auch in innerstädtischen Bereichen wird hier festgesetzt, dass die Rasenflächen mit einem Anteil an gebietsheimischen Stauden aus Regio-Saatgut hergestellt werden, sodass auf den Rasenflächen eine Stärkung der Insektenpopulationen erfolgen kann.
Dafür wird ein spezielles Mahd-Management vorgegeben.

1.2. *Bedarf an Grund und Boden*

Durch den bereits genehmigten Bebauungsplan besteht auf der Fläche Baurecht für ein Gewerbegebiet einschließlich Verkehrsflächen und Grünflächen.

Die folgende Tabelle zeigt alle geplanten Flächennutzungen, die nach Realisierung des Vorhabens im Plangebiet zu erwarten sind.

Tabelle: geplante Biotoptypen (nach Flächengröße sortiert)

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
NOSS7	Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7) ohne Überschreitung	2.739 m²	100,00%
	Gesamtfläche	**2.739 m²**	

Die Gestaltungskonzeption zeigt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 mit der derzeit vorliegenden Planung nicht erreicht wird.

Die Flächen sind gegenwärtig durch die Nutzung als Festplatz gekennzeichnet, der auf rückgebauten und verfüllten Flächen entstanden ist, die Oberbodenschicht beträgt gemäß Baugrundgutachten maximal 5 cm und zeigt, dass ein Oberbodenauftrag in diesem Gebiet nicht erfolgte (die vorhandene Humusschicht ist offensichtlich durch den vorhandenen Bewuchs entstanden). Weiterhin zeigt das Baugrundgutachten sehr differenzierte Bodenverhältnisse und Bodenstrukturen, sodass unterschiedlichste anthropogene Auffüllungen die gegenwärtige Vegetationsdecke tragen.

Durch die Nutzung als Festplatz/Zirkusplatz ist mit einer besonderen Verdichtung der Böden zu rechnen.

1.3. *Beschreibung der Festsetzungen*

1.3.1. **zeichnerische Festsetzungen**

Im Änderungsgebiet wird ein Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf abweichend zur Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden.

Im Bereich des Sondergebiets sind Flächen mit Pflanzbindungen gekennzeichnet, die den gesamten Anteil nicht überbaubarer Fläche einnehmen. Damit ist bereits zeichnerisch abgesichert, dass die Grundflächenzahl nicht überschritten werden kann.

1.3.2. **Textliche Festsetzungen**

Textlich wird festgesetzt, wie die Flächen mit Pflanzbindungen herzustellen sind. Aufgrund der notwendigen Niederschlagsversickerung ist ein Gehölzanteil von 30-50 % möglich, sodass 30 % Gehölzflächenanteil mindestens festgesetzt wird.
Die verbleiben Flächen können als Rasenflächen angelegt werden, hier soll jedoch zu einem Anteil von ca. 50 % (bezogen auf die herzustellende Fläche) Regio Saatgut mit standortgerechten Stauden eingemischt werden, sodass die Flächen für Insekten eine Bedeutung bekommen, der Blühaspekt fügt sich auch gut in die Freianlagen ein.

Weiterhin werden Baumpflanzungen festgesetzt, die zum einen der Kompensation der zu erwartenden Neuversiegelung/zusätzlichen Versiegelung und zum anderen der Einhaltung der gestalterischen Vorgaben aus dem alten Bebauungsplan resultieren.

1.4. *Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Bauleitplan*

1.4.1. Umweltschutzziele der Fachgesetze und -verordnungen

Nachfolgend werden die aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Brandenburg, Baugesetzbuch, Immissionsschutzgesetz) festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, zusammengestellt:

» *Immissionsschutz / Gefahrstoffe*

Durch gesetzliche Regelungen (insbesondere Bundesimmissionsschutzgesetz und dessen Verordnungen, DIN-Normen u.a.) sind klare Vorgaben für die zulässigen Grenzwerte bei allen Arten von Emissionen und beim Umgang mit Gefahrstoffen in Abhängigkeit von den angrenzenden Nutzungen gegeben. Überschreitungen sind unzulässig, womit mögliche erhebliche Umweltauswirkungen bereits ausgeschlossen werden

» *Abfall / Abwasser*

Im Zuge der Genehmigung von Anlagen wird auf der Grundlage des KrW / AbfG keine Anlage zugelassen, die nicht den gesetzlichen Bestimmungen entspricht bzw. bei der die anfallenden Abfälle und das Abwasser nicht gem. den gesetzlichen Vorgaben beseitigt werden kann. Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können damit für das Vorhaben nicht abgeleitet werden.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser gilt nach den gesetzlichen Regelungen ebenfalls als Abwasser. Es wird nach den Angaben im Baugrundgutachten eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich.

» *naturschutzfachliche Belange*

Die Fachgesetze für die naturschutzfachlichen Belange sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG).

Naturschutzfachlich werden folgende Ziele formuliert:

- Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz
- Sicherung eines möglichst hohen Anteils an Vegetationsflächen,
- Reduzierung des Anteils befestigter Flächen auf das notwendige Maß,
- vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet.

1.4.2. Umweltschutzziele der Fachpläne

Aufgrund der langen Bestandskraft des geltenden Bebauungsplans wurden die Ziele des Bebauungsplans in alle Fachpläne übernommen, sodass keine von den Festsetzungen im genehmigten Bebauungsplan abweichenden Zielstellungen bestehen.

1.4.3. vorhandener Bebauungsplan

Es gibt einen genehmigten Bebauungsplan VEP-7.7-003 aus dem Jahr 1992, in dem Angaben zur geplanten Bebauung und grobe Angaben zur Grünordnung enthalten sind.

Zur Anpassung an das gegenwärtige Baurecht und zur Abschätzung des Änderungsbedarfes wurde der Bebauungsplan in die gegenwärtig gültige Planzeichenverordnung überführt. Damit stand eine Grundlage für die weitere Bearbeitung zur Verfügung.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

2.1. *Bestandsbeschreibung (Basisszenario)*

Die Schutzgüter des Naturhaushaltes werden anhand der vorhandenen Unterlagen und der örtlichen Erhebungen im Bestand beschrieben und verbal die Leistungsfähigkeit in 5 Stufen bewertet:

sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering *(die gewählte Stufe ist dann schwarz gekennzeichnet, alle anderen Stufen grau)*

2.1.1. aktuelle Flächennutzung

Aktuell besteht auf der Fläche Baurecht für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, teilweise mit einer Dachbegrünung und für Grünflächen.

Gegenwärtig wird die Fläche als Festplatz (Zirkus, Hüpfburgen und Ähnliches) genutzt. Zu diesem Zweck wird die Vegetationsdecke regelmäßig mehrfach im Jahr gemäht.

2.1.2. Fläche und Boden

» *Bestandsbeschreibung*

Die Topographie des Standortes ist nahezu waagerecht mit lokalen Vertiefungen (Unebenheiten im Planum oder Setzungen nach Auffüllung).
Gemäß Baugrundgutachten sind die Auffüllungen überwiegend locker geschichtet und bestehen aus Sanden bis sandigen Lehmen, die Auffüllungen sind oft mit Beton- und Ziegelresten durchsetzt.

Die offensichtlich anstehenden Bodenarten sind Decksande, Geschiebesande und -kiese bis lehmige Bodenarten, in den sandigen Bereichen besteht ein gutes Potenzial zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die sich unterhalb der Auffüllungen befinden.

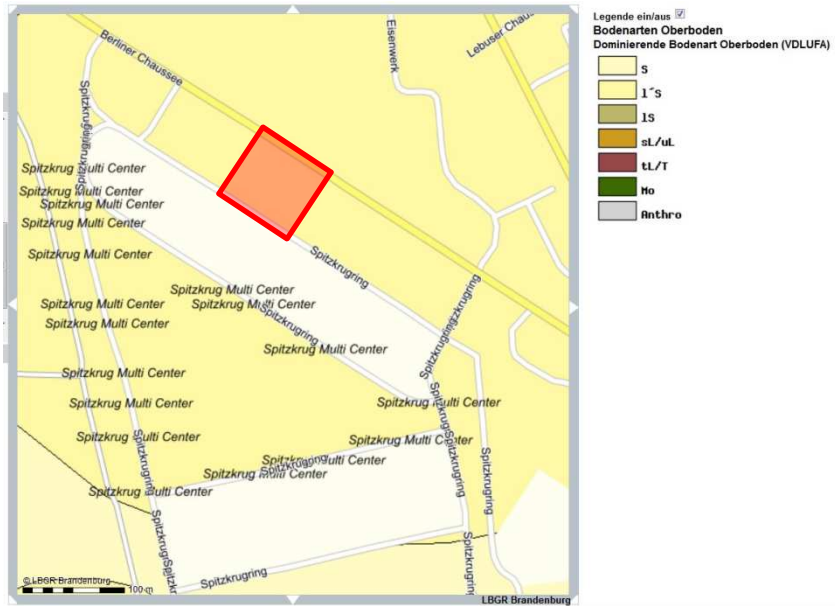
Seltene Böden oder wertvolle Böden (Böden besonderer Funktionsausprägung gem. HVE 2009) werden durch das Vorhaben nicht berührt.

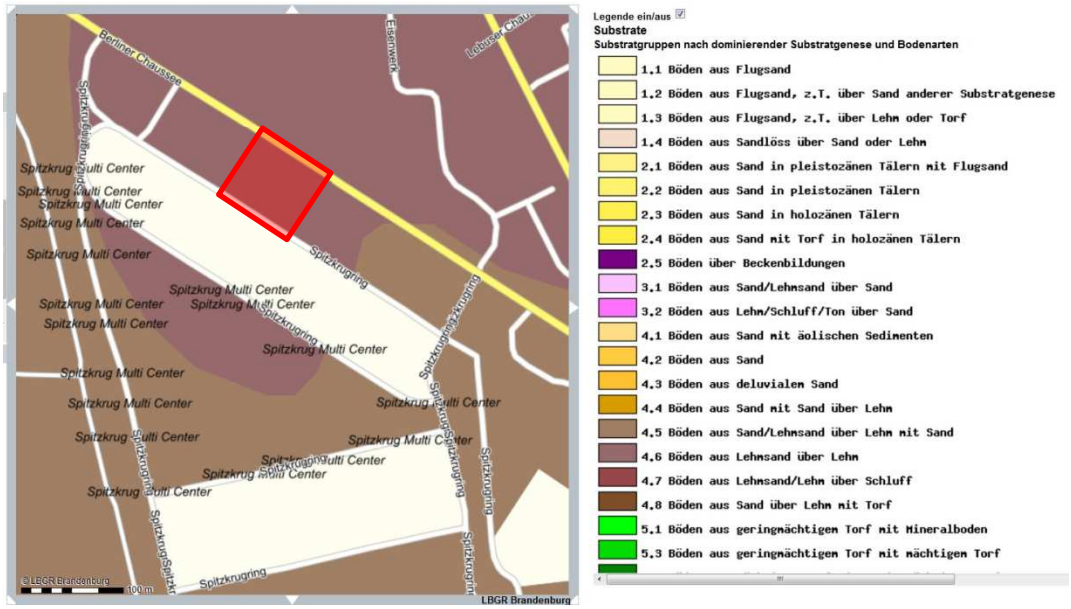
Die Böden sind durch die ehemalige und rezente Nutzung in der Bodenart und im Gefüge stark gestört und haben eine rein anthropogene Struktur.
Insbesondere bei den lehmigen Anteilen besteht eine hohe Verdichtungsgefahr mit irreversiblen Schädigungen der Bodenstruktur.

Die potentielle Erosionsgefahr ist in Abhängigkeit von der Neigung der Fläche und der Bodenart unterschiedlich hoch.
Die aktuelle Erosionsgefahr ist aufgrund der vorhandenen Bodenbedeckung gering.

Folgende Vorbelastungen der Bodenfunktionen sind gegenüber einem ungestörten optimalen Bodenzustand bezogen auf die kartierten Biotoptypen vorhanden:

Im Fachinformationssystem Boden sind folgende Angaben zum Standort enthalten:





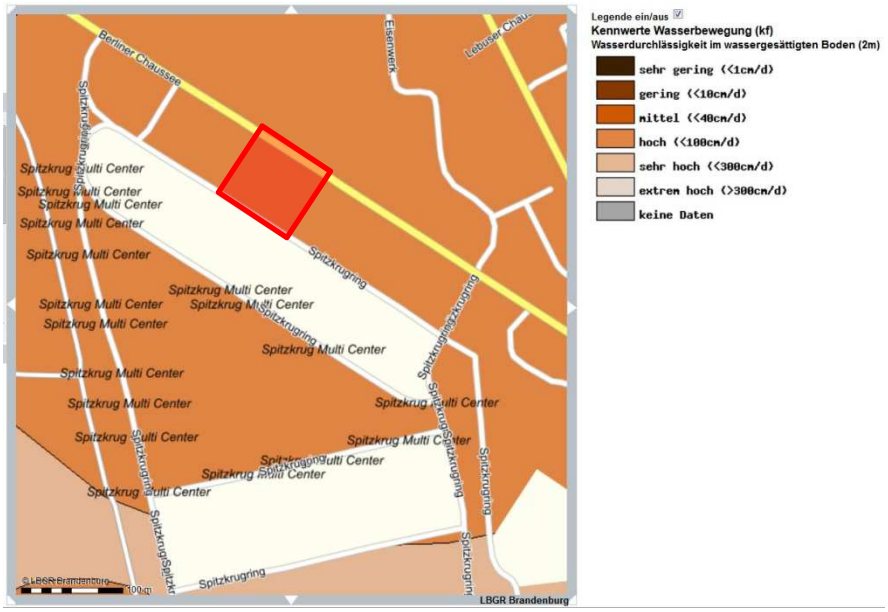


Tabelle: biotoptypenbezogene Darstellung der Vorbelastungen der Böden

Code	Bezeichnung	Vorbelastungen
OAFR	Festwiese auf oberbodenlosen stark verdichteten Flächen mit lückiger Vegetation ruderaler Gras- und Staudenfluren	fehlender Oberboden, hohe Verdichtung, lückige Vegetationsdecke, Bauschuttreste

Weitgehend unbelastete Böden mit voller Wirkung der Bodenfunktionen sind im Gebiet des Vorhabens nicht vorhanden.

» *Gesamtbewertung für das Schutzgut Boden im Bestand*

Die Leistungsfähigkeit der Böden ist gegenüber der Leistungsfähigkeit ungestörter typischer Böden der Region durch die vorlaufende bauliche Nutzung, den erfolgten Rückbau mit Auffüllung des Geländes und die rezente regelmäßige Nutzung durch Befahrung, Errichtung von temporären Bauwerken einschließlich regelmäßiger Pflege erheblich reduziert.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering***

2.1.3. **Wasserhaushalt**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Baugrunduntersuchung wurde in den erbohrten Tiefen kein Grund- oder Schichtenwasser gefunden, sodass die Wasserführung unterhalb der Betrachtungsgrenze (Bohrungen sind überwiegend 6,0 m tief) zu erwarten ist.

Gemäß der Hydrogeologischen Karte der DDR im Maßstab 1 : 50.000, Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg ergeben sich folgende Daten:

- das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt
- die Teufenlage des obersten Grundwasserleiters liegt bei 5-10 m
- die Teufenlage des obersten geschützten Grundwasserleiters liegt bei tiefer als 60 m
- die Grundwasserfließrichtung ist Ost-Nord-Ost mit einer Geschwindigkeit von ca. ein bis 5 m pro Tag
- der gesamte Bereich ist durch unterirdischen Bergbau (stillgelegt) geprägt.

Die oben genannte Karte (Stand 1984) weist außerdem auf Grundwassergefährdungen durch Agro-Chemie und Bauwesen hin (Hinweis auf die ehemalige Gärtnerei).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet im Bereich der unbefestigten Flächen vollständig versickern.
Das Plangebiet hat gegenwärtig keine Vorflut.

Es ist mit einer geringfügig beeinträchtigten Grundwasserneubildung zu rechnen, insbesondere bezüglich der Qualität des Grundwassers durch die Passage der Niederschläge durch die Auffüllungsschicht ist damit zu rechnen, weil die belebte Oberbodenschicht fehlt.

» *Gesamtbewertung Schutzgut Wasser im Bestand:*

Der Wasserhaushalt ist durch eine standorttypische Grundwasserneubildung mit geringer Gefährdung des Grundwassers geprägt, anfallendes Niederschlagswasser kann in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen relativ naturnah im Wasserkreislauf zirkulieren.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering***

2.1.4. **biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen**

» *Bestandsbeschreibung*

Die Fläche wird gegenwärtig als Festplatz genutzt und regelmäßig gemäht. Gemäß Angaben im Baugrundgutachten ist auf der Fläche kein Oberboden vorhanden.

Die Fläche ist durch Trittrasengesellschaften charakterisiert, die durch die regelmäßige Pflege und die Nutzungen erheblich beeinträchtigt und lückig sind.
Das anstehende stark gemischte und standortfremde Bodensubstrat fördert eine Ruderalisierung der Pflanzengemeinschaften.

Für die Fauna hat das Gebiet aufgrund der regelmäßigen und oft erheblichen Störungen (Zirkusbetrieb, Hüpfburgen u.ä.) keinerlei Bedeutung als Lebensraum, Strukturelemente fehlen völlig.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die gegenwärtig vorhandenen Biotoptypen:

Code	Bezeichnung	Fläche	Proz.
OAFR	Festwiese auf oberbodenlosen stark verdichteten Flächen mit lückiger Vegetation ruderaler Gras- und Staudenfluren	2.739 m²	100,00%
	Gesamtfläche	**2.739 m²**	

Geschützte Biotoptypen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» *Angaben zum speziellen Artenschutz*

Aufgrund der gegenwärtigen zulässigen Flächennutzung als Festplatz, die mehrfach im Jahr stattfindet, und der regelmäßigen Pflege der Fläche und der völligen Strukturfreiheit hat der gesamte Bereich für die Fauna aufgrund der erheblichen regelmäßigen Störungen nahezu keine Bedeutung.
Das Vorkommen besonders geschützter und/oder streng geschützter Arten kann insbesondere aufgrund der häufigen Störungen durch intensive Nutzungen (Zirkus, Hüpfburgen u.Ä.) ausgeschlossen werden. Es liegen auch keine Kenntnisse über spezielle Artenvorkommen im Plangebiet vor.

Die benachbarte Fläche wurde 2016 aufgrund der Biotopstruktur und aufgrund der wiederholten Hinweise der Naturschutzverbände auf Vorkommen von Eidechsen untersucht, es konnten keine Vorkommen festgestellt werden.
Weiterhin sind aufgrund von Hinweisen der Naturschutzverbände potenziell Vorkommen von Haubenlerchen zu vermuten. Durch die Brutbiologie – Bodenbrüter – und die Brutzeit (Anfang April bis Ende Juni) ist aufgrund der im Jahresverlauf mehrfachen Nutzung und damit erheblichen Störung der Fläche in diesem Zeitraum kein Brutgeschehen möglich. Trotzdem besteht die Möglichkeit eines Brutversuchs kurz vor Baubeginn.

» *Schutzgebiete und sonstige naturschutzrechtlich relevante Bereiche im Plangebiet*

Derartige Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

» *Potenziell natürliche Vegetation*

Die potentiell natürliche Vegetation ist nach aktuellen Unterlagen (HOFFMANN, POMMER: Potentiell natürliche Vegetation in Berlin und Brandenburg, Potsdam, 2005) **G20** – Hainrispengras-Winterlinden-Hainbuchenwald.

» *Baumbestand*

Im Plangebiet ist gegenwärtig kein Baumbestand vorhanden.

Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Alleepflanzung aus Eschen, die ca. 13 Jahre alt ist.

» *Bedeutung im Verbundsystem*

Aufgrund des bereits lange Zeit geltenden Baurechts und der regelmäßigen Nutzung hat die Fläche im Grün-Verbundsystem der Stadt und als Trittsteinbiotop keine Bedeutung.

» *Gesamtbewertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Die biologische Vielfalt, Fauna und Flora sind im Bereich des Plangebiets gegenüber einem naturnahen Zustand sehr stark gestört, natürliche Bodenverhältnisse sind nicht gegeben.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering.***

2.1.5. vorhandene Belastungen/Emissionen, Gesundheit des Menschen

Der Bereich des Plangebiets hat für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen gegenwärtig folgende Bedeutung:

– aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans hat die Fläche des Plangebiets gegenwärtig ausschließlich eine Funktion als Fläche für Arbeitsstätten,
– Wohnen, Freizeit/Erholung, Land- und forstwirtschaftliche Nutzungen und die Nutzung von Rohstoffressourcen (einschließlich Grundwasser) sind im Plangebiet nicht vorgesehen.

Das nähere Umfeld ist ebenfalls durch gewerbliche Nutzungen bzw. Nutzungen für den Einzelhandel geprägt, bewohnte Grundstücke befinden sich nordwestlich des Plangebiets auf der Nordseite der Bundesstraße B5.

Damit bestehen bereits typische Beeinträchtigungen, die durch gewerblich genutzte Flächen entstehen, wie

– Luftschadstoffbelastungen, Hauptwindrichtung, Gefährdung umliegender Gebiete
– Lärmbelastungen (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Schienenverkehrslärm)
– Geruchsemissionen

– Staubemissionen
– sonstige Belastungen (elektromagnetische Wellen, flächige Beleuchtung ...).

» *Gesamtbewertung für den Menschen im Bestand*

Für die Bevölkerung und die Gesundheit des Menschen hat das Gebiet lediglich eine Bedeutung als Arbeitsstätte, umliegende Flächen sind durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering.***

2.1.6. Standortklima

» *Bestandsbeschreibung*

Im Plangebiet dominiert die Beeinflussung des Standortklimas durch die großflächigen Parkplatzanlagen, die nur teilweise mit Bäumen überschirmt sind, sodass hier mit einem Standortklima zu rechnen ist, dass mit Innenstädten vergleichbar ist.
Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftbildung und den Kaltluftabfluss sind nicht vorhanden.
Die Fläche ist gegenüber der Hauptwindrichtung (West - West-Süd-West) relativ windoffen und nicht durch Bebauung oder Gehölzbestände geschützt.
Aufgrund der lückigen Vegetationsdecke und der intensiven Pflege der Fläche im Zusammenhang mit der Verdichtung durch Befahrung und sonstige Nutzung ist nur eine sehr geringe Evapotranspirationsleistung zu erwarten.

Die Luftqualität ist durch die umliegenden überwiegend gewerblichen Nutzungen und den Straßenverkehr geprägt.

» *Gesamtbewertung für das Schutzgut Standortklima und Lufthygiene im Bestand*

Das Standortklima und die Lufthygiene ist gegenwärtig bereits durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld geprägt.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering***

2.1.7. Kultur- und Sachgüter

» *Bestandsbeschreibung*

Bodendenkmale oder historische Kulturgüter sind im Bereich des Plangebiets nicht bekannt.

Im Bereich des Plangebiets befinden sich auch keine sonstigen Investitionen, randlich sind Erschließungsanlagen der Erschließungsträger vorhanden.

Die Leistungsfähigkeit wird wie folgt eingeschätzt: ***sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering***

2.1.8. Wechselwirkungen

» *Bestandsbeschreibung*

Gegenwärtig dominiert die anthropogene Nutzung alle anderen Schutzgüter. Die Schutzgüter wirken gegenwärtig etwa entsprechend dem geltenden Baurecht, wobei der finale Versiegelungsgrad gegenwärtig nicht erreicht ist, durch die starke anthropogene Störung sind jedoch trotzdem nur geringe Vorwerte vorhanden.

2.2. *Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden*

2.2.1. Fläche, Boden und Wasserhaushalt

Mit dem Vorhaben kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch, da die Fläche bereits als Baugebiet in einem Bebauungsplan festgesetzt ist.
In der Überlagerung der Flächen wurde festgestellt, dass der Versiegelungsgrad gegenüber dem Ausgangszustand um ca. 5 % (135 m²) minimal zunimmt, diese Beeinträchtigungen sollen durch Baumpflanzungen kompensiert werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind bereits anthropogen stark verändert, insbesondere durch die Vornutzung als intensive Gärtnerei mit einem hohen Anteil Gewächshäusern und durch die Überschüttung der Fläche zur Geländekorrektur sind am Standort keine naturnahen Böden zu erwarten.

Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück versickert wird, sodass auch bezüglich des Wasserhaushalts keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.2.2. **Standortklima**

Das Standortklima ist bereits durch das großflächige Gewerbe und die vorhandenen Verkehrsflächen geprägt, sodass für das Standortklima keine weiteren Beeinflussungen zu erwarten sind.

2.2.3. **biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen**

Die biologische Vielfalt ist am Standort gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Trittrasen-Gesellschaften, die noch dazu relativ häufig in Nutzung genommen werden, sehr gering, für Tiere und Pflanzen hat die Fläche daher eine sehr geringe Bedeutung, die sich im Zuge der Bepflanzung der Flächen nach Realisierung des geplanten Vorhabens verbessern wird.

2.2.4. **Luftqualität, Gesundheit des Menschen**

Die geplante Nutzung als Getränkemarkt wirkt sich gegenüber dem Ausgangszustand nicht auf die Luftqualität und die Gesundheit des Menschen aus.

2.2.5. **Landschaft**

Die Baugebietsflächen werden analog der Gestaltung des gegenwärtigen Bebauungsplans mit Grünen gestaltet, sodass das Orts- und Landschaftsbild entsprechend den Vorgaben weiter entwickelt wird.

2.2.6. **Kultur und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt.

2.2.7. **Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen innerhalb der Schutzgüter sind bereits weiter oben entsprechend beschrieben. Es ist in keinem Fall mit einer Beeinträchtigung vorhandener Wechselwirkungen zu rechnen.

2.3. *Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung*

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das vorhandene Baurecht bestehen, sodass auf der Fläche Gewerbegebiete mit einer Grundflächenzahl von 0,8 entwickelt werden können.

Außerdem ist damit zu rechnen, dass die gegenwärtige Nutzung als Festplatz bis zu einer baulichen Inanspruchnahme weitergeführt wird, sodass gegenüber dem Ausgangszustand aufgrund der regelmäßigen Eingriffe zur Erhaltung der Flächenqualität keine Änderungen zu erwarten sind und die damit gegenwärtig geringe Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts langfristig erhalten bleibt.

2.4. *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung*

2.4.1. **Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen**

» *baubedingte Beeinträchtigungen*

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind nur kurzfristig und damit nicht erheblich, zumal sich die Bauflächen in einem genehmigten Gewerbegebiet befinden und die möglichen Emissionen gesetzlich geregelt sind.
Technische Unfälle/Havarien und daraus resultierende Umweltbelastungen sind nicht Gegenstand der Umweltprüfung eines Bebauungsplans, derartige Belange sind gesetzlich gesondert geregelt.

» *anlagebedingte Beeinträchtigungen*

Die Fläche ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt, sodass keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die geplante Nutzung als Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche zu werten ist.
Anlagebedingt ist mit einer geringen Zunahme der bisher zulässigen Versiegelung zu rechnen, wenn die Grundflächenzahl vollständig ausgeschöpft wird. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen für den Boden sind damit zu kompensieren.
Wasserhaushalt und Standortklima werden gegenüber den gegenwärtig zulässigen Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt.
Weitere anlagebedingte Beeinträchtigungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

» *Betriebsbedingte Beeinträchtigungen*

Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen sind mit der Planänderung keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen ableitbar.

2.4.2. Nutzung der natürlichen Ressourcen

Mit dem Vorhaben werden keine natürlichen Ressourcen in Anspruch genommen.

2.4.3. Fläche, Boden und Wasserhaushalt

Böden besonderer Funktionsausprägung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Vorwerte der Böden sind durch die ehemalige bauliche Nutzung und die Rückbaumaßnahmen mit Verfüllung durch anthropogen gekennzeichnetes Material (mit Beton- und Ziegelresten durchsetzte Böden stark differierender Bodenarten) relativ gering.
Hinzu kommt der relativ hohe Verdichtungsgrad der Böden durch die Nutzung als Festwiese, die bei dieser Nutzung regelmäßig mit Lkw befahren wird, temporäre Bauwerke oder sonstige den Boden überdeckende Anlagen tragen weiterhin zu einem geringen Vorwert bei.

Aufgrund der tatsächlich geplanten baulichen Nutzung des Grundstücks (Gestaltungskonzeption) durch den Vorhabenträger kann sehr genau die zu erwartende Grundflächenzahl ermittelt werden. Mit dem Vorhaben kann die Grundflächenzahl auf 0,7 ohne Überschreitung begrenzt werden.

Durch die vollflächige Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (dazu gehören auch die mit Regio-Saatgut angereicherten Rasenflächen) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch die textlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen werden Vegetationsflächen in hoher Qualität festgesetzt. Für diese Flächen wird eine Oberbodenandeckung notwendig, sodass ein Potenzial für die Entwicklung von Böden mit einer relativen Naturnähe vorhanden ist.

Die anlagebedingten und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen sind mit dem geltenden Baurecht bereits vorgesehen und werden bei Erfordernis entsprechend kompensiert.

Für das Schutzgut Boden ist bei Realisierung des Vorhabens in durch den Oberbodenauftrag und die Reduzierung der Bodenverdichtung eine geringfügige Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Bestand und auch gegenüber dem geltenden Baurecht zu erwarten.

Die vorhandenen Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung, die aus den Aufschüttungen am Standort herrühren, werden durch die geplante Begrünung und vollständige Versickerung des Niederschlagswassers am Standort geringfügig aufgewertet.

Aufgrund der fehlenden Vorflut ist es notwendig, das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Das Potenzial besteht gemäß den Angaben Baugrundgutachten und muss gegebenenfalls über technische Anlagen (Rigolen) abgesichert werden.

Durch die geordnete Versickerung des Niederschlagswassers, die reduzierte Grundflächenzahl und die dann vorhandene Oberbodenschicht kann das Grundwasser besser als im gegenwärtigen Bestand geschützt werden. Mengenmäßig sind keine Änderungen zu erwarten, da das Niederschlagswasser sehr gebietsnah analog dem Bestand zur Versickerung kommt.
Verunreinigtes Niederschlagswasser darf generell nicht versickert werden, sodass durch die entsprechenden technischen Anlagen bzw. die Bodenpassage eine hohe Sicherheit für den Grundwasserschutz besteht.

Havariefälle für die Bauzeit und die Betreibung der Anlage werden in der Bauleitplanung nicht betrachtet. Dafür gibt es gesonderte gesetzliche Regelungen.

Wasserhaltungen oder temporäre oder dauerhafte Regulierungen des Grundwasserstandes werden mit dem Vorhaben nicht notwendig.

Für das Schutzgut Wasser ist bei Realisierung des Vorhabens eine geringfügige Aufwertung gegenüber dem gegenwärtigen Bestand und auch gegenüber dem geltenden Baurecht zu erwarten.

2.4.4. biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen

Die weiter oben beschriebene Bestandssituation bietet nur sehr stark eingeschränkten Lebensraum für rein urbane Arten- und Lebensgemeinschaften, aufgrund der Strukturfreiheit und der vorhandenen anthropogenen Belastungen sind im Plangebiet nahezu keine artgerechten Lebensräume oder Nist- und Brutplätze für geschützte Arten vorhanden.
Besonders geschützte und streng geschützte Arten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden bzw. bekannt, Wanderrouten und Rastplätze sind ebenfalls nicht vorhanden, Zerschneidungen wichtiger Lebensräume entstehen bei Realisierung des Vorhabens nicht.
Potenziell besteht die Möglichkeit, dass eine Haubenlerche oder ein anderer Bodenbrüter die Offenflächen als Nistplatz annimmt. Um entsprechende artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden wird festgesetzt, dass bei Baubeginn im Zeitraum von März bis Juni ein Artspezialist die Fläche vorab kontrolliert und der Baubeginn gegebenenfalls entsprechend angepasst wird, um eine begonnene Brut auch erfolgreich abschließen zu können und damit Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden. Derartige Vorkommen sind gegenwärtig nicht bekannt und aufgrund der aktiven Flächennutzung über das gesamte Jahr nicht zu erwarten.

Eine Verschlechterung des Erhaltungszustands national und international geschützter Arten ist damit nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

Baumbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die nördlich des Plangebiets vorhandene Allee an der Bundesstraße B5 wird durch das Vorhaben nicht berührt.
Auch in der Phase der Freimachung der Bauflächen und der Bauphase ist nicht mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind bei Realisierung des Vorhabens demnach keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Vermeidung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände soll jedoch bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni eine Untersuchung auf Brutplätze der Haubenlerche im Baugebiet erfolgen und die Baustelle bei Bedarf erst ab August durchgeführt werden.

2.4.5. Art und Menge der Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, Belästigungen)

Gem. der schallschutzfachlichen Stellungnahme (WÖLFEL-GRUPPE, 10.12.2019) sind bezüglich Lärm folgende Angaben vorhanden (Zitat):

„Auf Grund von Erfahrungswerten, die bei Schallimmissionsprognosen für vergleichbare Projekte (nicht großflächiger Discounter, Getränkemarkt etc.) gewonnen wurden, lässt sich sagen, dass die o. g. Beurteilungspegel in der Regel in folgenden Entfernungen (Entfernung jeweils vom Rand des Anlagengeländes bzw. von der maßgeblichen Schallquelle) zu erwarten sind:

von der Anlage verursachter Beurteilungspegel, Zusatzbelastung	zu erwarten in einer Entfernung von bis zu
50 dB(A)	ca. 75 m
54 dB(A)	ca. 45 m
59 dB(A)	ca. 20 m

Dies bedeutet, dass bei kleinen Discounter- bzw. Getränkemärkten üblicherweise davon ausgegangen werden kann, dass GE-Flächen ab einem Abstand von etwa 45 m und MI-Flächen ab einem Abstand

von etwa 75 m nicht in den Einwirkungsbereich solcher Anlagen fallen. Weiter heißt dies, dass diese Anlagen ab einem Abstand von etwa 20 m zu Immissionsorten in GE-Flächen bzw. etwa 45 m zu Immissionsorten in MI-Flächen dort i. d. R. nicht relevant zur Gesamtimmission beitragen.
Für den vorliegenden Fall lässt sich somit ableiten, dass die auf Seite 3 aufgeführten Immissionsorte (mit Ausnahme des westlich angrenzenden noch unbebauten Grundstückes) nicht in den Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes fallen und dass an den genannten Gebäuden nicht damit zu rechnen ist, dass die vom geplanten Getränkemarkt verursachten Beurteilungspegel relevant zur jeweiligen Gesamtimmission beitragen. Lediglich die nächstgelegene bebaubare Ecke (3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze) des Grundstücks Berliner Chaussee 90 liegt mit 64 m Abstand möglicherweise im Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes. Es ist jedoch auch dort nicht mit einem relevanten Beitrag zur Gesamtimmissionssituation zu rechnen.
Das westlich angrenzende unbebaute Grundstück liegt im Einwirkungsbereich des geplanten Getränkemarktes, dort ist jedoch auf Grund der Vorhabenplanung (Gebäudeanordnung etc.) und der Gebietseinstufung nicht mit erheblichen Lärmkonflikten zu rechnen.

In Bezug auf den maßgeblichen Immissionsort Berliner Chaussee 90 liegen die dargelegten Schlussfolgerungen auf der sicheren Seite, da durch die spezifische Vorhabenplanung (Plangebäude im Westen, geräuschrelevante Anlagenteile im Osten des Plangebietes) und die zu erwartende abschirmende Wirkung des Plangebäudes in Bezug auf die Einkaufswagenbox und einen Teil der Stellplätze mit geringeren Immissionen zu rechnen ist. Zudem sind nach Betreiberangaben keine technischen Aggregate im Freien geplant, die üblicherweise einen Einfluss auf den Beurteilungspegel haben.

<u>Spitzenpegelereignisse</u>
Im Tageszeitraum ist nicht von Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel auszugehen. Während der Nacht findet kein Betrieb statt."

In der Betriebsbeschreibung des künftigen Pächters sind folgende Angaben zu den Emissionen vorhanden:

– gesundheitlich unzuträgliche Temperatur- und Wärmestrahlung – keine,
– Gase, Dämpfe, Nebel oder Stäube – keine
– gefährliche Stoffe – keine
– sonstige Gesundheits- oder Umweltgefahren – keine
– Luftverunreinigung – keine
– Erschütterungen – keine

2.4.6. Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung und Verwertung

In der Betriebsbeschreibung des künftigen Pächters sind folgende Angaben zu den Emissionen vorhanden:

– Abfallstoffe – Kartonagen, Umverpackungen, Glasbruch, Pfandflaschen und Dosen – zentrale Entsorgung in Sammelcontainern im Zentrallager
– besonders zu behandelndes Abwasser - keine

2.4.7. Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (Unfälle oder Katastrophen)

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sind allgemeine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, nicht zu erwarten.

2.4.8. Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Planungen

Das Vorhaben befindet sich in einem bereits genehmigten Gewerbegebiet, sodass keine Kumulierung zu berücksichtigen ist.

2.4.9. Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Mit dem Vorhaben werden 8 Baumpflanzungen festgesetzt, davon 3 großkronige Bäume und 5 kleinkronige Bäume, sodass durch das Kronenvolumen das Standortklima entsprechend gemildert werden kann. Dies entspricht in etwa auch den Vorgaben aus dem alten Bebauungsplan.

Weiterhin ermöglicht der aktuelle Bebauungsplan eine Bebauung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, sodass auch daraus abzuleiten ist, das diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Standortklimas bzw. des globalen Klimas zu erwarten sind.

2.4.10. eingesetzte Techniken und Stoffe

Der Getränkemarkt und die zugehörigen Freianlagen werden mit üblichen Baustoffen hergestellt, sodass auch daraus keinerlei Beeinträchtigungen für die Umwelt abzuleiten sind.

2.4.11. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund des gegenwärtig geltenden Baurechts, an dem die Eingriffssituation auszurichten ist, und aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans und der angrenzenden Flächen sind im Vergleich dazu keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Überplanung der Fläche des Plangebiets kann gegenüber dem Ausgangszustand eine verringerte Grundflächenzahl angeboten werden, sodass die in Anspruch zu nehmende Fläche reduziert werden kann.
Weiterhin wird ein hoher Anteil an Grünflächen im Bereich des Plangebiets durch zeichnerische Festsetzungen abgesichert, das Landschaftsbild wird durch Übernahme der Gestaltungskonventionen aus dem vorhandenen Bebauungsplan gesichert.

3. Eingriffsregelung

3.1. *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs mit Ermittlung einer Vergleichsfläche*

Nachfolgend wird der Kompensationsbedarf für die abiotischen Schutzgüter durch Ermittlung eines fiktiven Naturhaushaltswertes im Plangebiet anhand einer Vergleichsfläche durch Bewertung des Ausgangszustands und des geplanten Zustandes ermittelt.

Tabelle: Ermittlung des Naturhaushaltswertes durch Vergleich von Bestand und Planung

Bezeichnung	**Fläche**	**Faktor**	**Vergleichsfläche**
Bestand			
Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil	1.465 m²	0,2	293 m²
Parkplätze, versiegelte Flächen: Nahezu versiegelt, Kopfsteinpflaster, Kleinpflaster	215 m²	0,1	22 m²
gärtnerisch gestaltete Freiflächen (außer Rasen- und Baumbestandsflächen)	282 m²	0,9	254 m²
Dachbegrünung	456 m²	0,5	228 m²
Parkplätze, teilversiegelte Flächen: Befestigte u. begrünte Flächen, Rasengittersteine u.ä.	321 m²	0,5	161 m²
Summe	**2.739 m²**		**957 m²**
Planung			
Neubau: Sondergebiet (GRZ 0,7) ohne Überschreitung	2.739 m²	0,3	822 m²
Summe	**2.739 m²**		**822 m²**
Differenz Naturhaushaltswert			***-135 m²***

Erläuterungen zur Tabelle:
Der Faktor gibt je Biotoptyp einen Vergleichswert für den Wert des Naturhaushalts im Vergleich zu einem ungestörten Zustand an. Die Faktoren können maximal den Wert 1 erreichen (volle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts) und minimal den Wert 0 (keine Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts), Zwischenwerte zeigen einen unterschiedlichen Grad von Beeinträchtigungen/Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts an.
Die Vergleichsfläche, die eine theoretische Fläche mit voller Funktion des Naturhaushalts darstellt, reduziert sich damit entsprechend der Nutzungsintensität/Beeinträchtigungen der Fläche.
Durch Differenzbildung kann damit aus dem Vorwerte der Fläche (Bestand) und dem geplanten Wert (Planung) der Anteil an zu erwartenden Beeinträchtigungen ermittelt werden.
Ist der Wert positiv, ist der Naturhaushalts wird nach Durchführung der Planung höher als im Bestand, ist der Wert negativ, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen, die durch die Planung noch nicht berücksichtigt sind, notwendig. Der negative Vergleichswert ist mit einer Neuversiegelung zu vergleichen und ermöglicht so, Kompensationsmaßnahmen gemäß den „Hinweisen zum Vollzug der Eingriffsregelung" zu dimensionieren.

In Auswertung der Differenz des Naturhaushaltswertes ist erkennbar, dass zusätzliche Kompensationsmaßnahmen im Umfang von 135 m² (äquivalent für Neuversiegelung) für die abiotischen Schutzgüter notwendig werden.

Die Kompensation soll über Baumpflanzungen (3 großkronige Bäume) kompensiert werden. Dazu wird ein Kompensationsfaktor von 50 m² versiegelte Fläche je Baum in Ansatz gebracht.

3.2. *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Tiere und Pflanzen*

Aufgrund der Ausgangssituation sind keine Eingriffe für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ermittelt worden.

Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange hat ergeben, dass aufgrund potenzieller Vorkommen der Haubenlerche oder anderer Bodenbrüter im Umfeld des Plangebiets und der potentiellen Eignung der Fläche Bruten zum Zeitpunkt des Baubeginns möglich wären. Aus diesem Grund wird eine Kontrolle der Fläche durch einen Fachgutachter festgesetzt, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt. Für den Fall eines Vorkommens kann der Baubetrieb erst nach Abschluss des Brutgeschehens im August beginnen.

Für den Fall, dass der Baubeginn vor März liegt, kann auf die Kontrolle der Fläche verzichtet werden.

3.3. *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für den Menschen*

Aufgrund der vorhandenen Ausgangssituation sind keine Eingriffe für die Lebensqualität des Menschen ermittelt worden. Damit entsteht auch kein diesbezüglicher Kompensationsbedarf.

3.4. *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für das Standortklima und das Landschaftsbild*

Der Vergleich zwischen Bestandssituation und Planung hat ergeben, dass für das Standortklima, die Lufthygiene und das Landschaftsbild keine erheblich nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten sind, sodass auch für diese Schutzgüter kein spezieller Kompensationsbedarf besteht.

3.5. *Ermittlung des Eingriffs und des Kompensationsbedarfs für Kultur- und Sachgüter*

Kultur- und Sachgüter werden durch das Vorhaben nicht berührt, sodass kein Kompensationserfordernis besteht.

4. Umweltfachliche Maßnahmenplanung

4.1. *Übersicht der Maßnahmen*

Nachfolgend sind alle Maßnahmen, die der Vermeidung, Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, aufgeführt. Die Kompensationswirkung wird für jede Maßnahme beschrieben.

Ma-Nr.	Maßnahmenbezeichnung	Kompensationswirkung
A1	Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen und gebietsheimischen Gehölzen) und Rasenflächen (Anteil Gehölzfläche mind. 30 v.H.)	hohe Kompensationswirkung für Boden aufgrund ungestörter, naturnaher Bodenentwicklung, hohe Kompensationswirkung für Wasserhaushalt und Standortklima aufgrund naturnaher Evapotranspiration und naturnaher Versickerung, hohe Kompensationswirkung für Landschaftsbild, mittlere bis geringe Kompensationswirkung für den Biotop- und Artenschutz als naturnaher Lebensraum
A2	Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone, klein- bis mittelkroniger Baum östlich Parkplatz	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), hohe Kompensationswirkung für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz, Bemessungsfläche 30 m² je Baum
E1	Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone westlich Getränkemarkt	Ausgleichswirkungen gem. FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1, S. 15, Bemessung gem. HVE (Brandenburg), hohe Kompensationswirkung für das Landschaftsbild und den Biotop- und Artenschutz, Bemessungsfläche 50 m² je Baum
V1	Kontrolle auf Brutplätze der Haubenlerche durch einen Fachgutachter im geplanten Baugebiet, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt	Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz

Innerhalb des Plangebiets sind die Maßnahmen wie folgt umzusetzen:

- fachgutachterliche Kontrolle der Fläche auf Brutplätze der Haubenlerche oder anderer Bodenbrüter bei einem Baubeginn im Zeitraum März bis Juni und schriftliche Freigabe der Fläche,
- Begrünung der Kfz Stellplätze mit klein- bis mittelkroniger Bäumen, reihenförmige Anordnung,
- Anlage von Gras- und Staudenfluren frischer Standorte mit einem standortgerechten Anteil naturnaher Stauden, nach Fertigstellungspflege soll die Fläche 2schürig gepflegt werden, um einen möglichst langen Blühaspekt auf der Fläche abzusichern und damit eine hohe Lebensraumqualität insbesondere für Insekten zu erreichen,
- die Baumpflanzungen können in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, ausgeführt werden,
- für die flächigen Gehölzpflanzungen soll Pflanzware in der Pflanzqualität leichte Sträucher verwendet werden, die Verwendung von Ziergehölzen ist analog den Pflanzungen im genehmigten Bebauungsplan zulässig, es sollen unterschiedliche Gehölzarten verwendet werden, um einen vielfältigen Blühaspekt zur Erhöhung der Biodiversität und der Gestaltung des Landschaftsbildes zu sichern.

4.2. *Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen*

» *V1 Kontrolle auf Brutplätze der Haubenlerche durch einen Fachgutachter im geplanten Baugebiet, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt*

Aufgrund der Vermutung über Vorkommen der Haubenlerche im Umfeld des Plangebiets ist vor Baubeginn, wenn dieser im Zeitraum März - Juni liegt, die Fläche auf Brutplätze der Haubenlerche zu untersuchen, ggf. kann erst nach erfolgreichem Abschluss der Brut Anfang August mit der Baustelle begonnen werden.

4.3. *Kompensationsmaßnahmen*

» *A1 - Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen und gebietsheimischen Gehölzen) und Rasenflächen (Anteil Gehölzfläche mind. 30 v.H.)*

Die Gehölzflächen sollen so angelegt werden, dass sich innerhalb der Entwicklungspflege ein Kronenschluss der Sträucher bilden kann. Für die Pflanzung sind unterschiedliche Gehölzarten zu verwenden,

um die Biodiversität am Standort weiter zu unterstützen, gleichzeitig wird das Landschaftsbild aufgewertet.
In Abhängigkeit von der Größe der zu pflanzenden Gehölze sollen ca. ein Strauch / m² gepflanzt werden.

Um die Biodiversität im Bereich der Rasenflächen aufzuwerten, soll zu einem Flächen-Anteil von ca. 50 % Regio-Saatgut eingemischt werden, das aus 70 % Gräsern und 30 % Stauden bestehen kann. Das Saatgut muss aus dem Produktionsraum 2, Ursprungsgebiet 22 kommen.

» *A2 - Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone, klein- bis mittelkroniger Baum östlich Parkplatz*

Die Baumpflanzungen sollen östlich vom Parkplatz eingeordnet werden. Dabei ist die Kabellage eines Mittelspannungskabels zu berücksichtigen, gegebenenfalls muss Wurzelschutz in Abstimmung mit dem Leitungsträger eingebaut werden.
In Anlehnung an die bereits vorhandene Gestaltung sollen die Bäume mit Gehölzen unterpflanzt werden.

» *E1 - Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone westlich Getränkemarkt*

Die Baumpflanzungen sollen im Bereich der geplanten unterirdischen Entwässerungsanlagen etabliert werden, sodass gegebenenfalls gesonderte Bauweisen zu beachten sind. Die Standorte sollen nicht unmittelbar auf der Sohle der Mulde eingeordnet werden, sondern einen etwas erhöhten Standort bekommen. Die Baumarten sind entsprechend den zu erwartenden Füllstandzeiten der Entwässerungsgräben auszuwählen.

4.3.1. **Überwachungsmaßnahmen**

Mit dem Vorhaben sind keine überwachungsbedürftigen Maßnahmen verbunden, sodass keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen vorgegeben werden.
Die Realisierung der notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation der Beeinträchtigungen kann im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens erfolgen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Konzentration von Einzelhandel an dieser Stelle ergibt sich aus einer Vielzahl möglicher Flächennutzungen eine sinnvolle Einordnung von Einzelhandel an dieser Stelle.

Weitere kommunale Planungen favorisieren die Einordnung von Einzelhandel in diesem Bereich, sodass anderweitige Planungsmöglichkeiten vorerst auszuschließen sind.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. ***Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung***

Die Bewertung der Eingriffe erfolgt biotoptypenbezogen, da durch die einzelnen Biotoptypen jeweils eine spezielle Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts genau definiert ist. Vegetationszusammensetzung, Deckungsgrad und auch der Versiegelungsgrad sind aus den Biotoptypen ableitbar, ebenso können auch Rückschlüsse auf typische Artenausstattungen gezogen werden.

Die verwendete Bewertung basiert auf der Biotopwertmethode. Es werden Vergleichswerte bezogen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts von 1,0 – höchste Leistungsfähigkeit bis 0,0 – keine Leistungsfähigkeit für Bestand und Planung mit genau gleicher Bewertungsmethode eingestuft. Diese Zahlen stellen einen theoretischen Wert für die tatsächlich vorhandene Leistungsfähigkeit im Verhältnis zur vollen Leistungsfähigkeit dar, so dass sich Wertminderungen flächig gut darstellen und auch vergleichen lassen.

Außerdem werden die Faktoren:

- besondere Artenausstattungen,
- bedeutende Landschaftselemente (insbesondere linear und punktuell - flächig ist durch die Biotoptypen meist bereits abgedeckt),
- Kultur- und Sachgüter,
- Mensch

in die Bewertung gesondert einbezogen und bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen entsprechend berücksichtigt.

Bei den ausgewählten Kompensationsmaßnahmen werden die Wohlfahrtswirkungen der jeweiligen Maßnahmen bezogen auf alle Schutzgüter berücksichtigt und für die Ermittlung der Gesamtkompensation herangezogen.

6.2. *Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind*

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind keine Schwierigkeiten aufgetreten. In die Auswertung der ausreichend zur Verfügung stehenden Daten konnten langjährige Planungserfahrungen und langjährige Ortskenntnisse einfließen.

6.3. *Beschreibung der Überwachungsmaßnahmen*

Für das Vorhaben werden keine Überwachungsmaßnahmen notwendig.

6.4. *Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH und SPA)*

Derartige Gebiete werden von der Planung nicht berührt, außerdem erfolgt die Planung innerhalb eines genehmigten Bebauungsplans und verändert die Bebaubarkeit der Fläche nur marginal.

6.5. *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung*

Die östlich angrenzende ursprünglich ähnlich strukturierte Fläche wurde 2016 auf Vorkommen von Eidechsen untersucht, es konnten keine Vorkommen festgestellt werden. Die Fläche ist analog der ehemaligen Nutzung der benachbarten Fläche ausgestattet, so dass hier ebenfalls Vorkommen von Eidechsen aufgrund der Strukturarmut und der häufigen Störungen auszuschließen sind.

Im Umfeld des Plangebiets wurden gemäß Angaben der Naturschutzverbände Haubenlerchen beobachtet, sodass potenziell Bruten von Bodenbrüdern im Bereich des Plangebiets möglich sind. Da Haubenlerchen Bodenbrüter sind, ist die Baustelle vor Baubeginn im Zeitraum März bis Juni auf entsprechende Vorkommen durch einen Fachgutachter zu prüfen. Außerhalb dieses Zeitraumes können Kontrollen entfallen.

7. allgemeinverständliche Zusammenfassung

7.1. *Kurze Beschreibung des Vorhabens*

Vorgesehen ist die Errichtung eines Getränkemarkts mit zugehörigen Kfz Stellplätzen. Eine genaue Beschreibung ist in der sonstigen Begründung zum Bebauungsplan enthalten.

Das Vorhaben wird im Geltungsbereich eines genehmigten Bebauungsplans durchgeführt, es wird lediglich die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Sondergebiet (Einzelhandel) geplant. Im Zusammenhang mit der Planung reduziert sich die Grundflächenzahl von 0,8 ohne weitere Einschränkungen auf die Grundflächenzahl 0,7 als Obergrenze. Die anderen Flächen werden für eine Begrünung vorgeschrieben, durch textliche und zeichnerische Festsetzungen wird die Pflanzung von insgesamt 5 kleinkronigen und 3 großkronigen Bäumen im Zusammenhang mit dem Vorhaben festgesetzt.

Tabelle: Übersicht über die Beeinträchtigung der Schutzgüter

Schutzgut	Leistungsfähigkeit [1] im Bestand	Leistungsfähigkeit nach Realisierung des Vorhabens	Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit und Kompensationsbedarf
Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	gering	mittel	**keine**, geringe Aufwertung durch verbesserte Nutzungsmöglichkeiten
biologische Vielfalt, Fauna und Flora	sehr gering	gering	**keine,** geringe Aufwertung durch Verringerung der Störungen der Fläche, insbesondere auf Teilflächen mit artenreichen Gras- und Staudenfluren
- Baumbestand	sehr gering	mittel	**keine,** erhebliche Aufwertung durch die Pflanzung von 18 kleinkronigen Bäumen und 7 großkronigen Bäumen im Bereich des Plangebiets bzw. im unmittelbaren Umfeld
Boden	gering	gering	**keine**, geringe Aufwertung durch Erhöhung des Anteils von Flächen mit Oberboden und einer ungestörten Vegetationsdecke
Wasserhaushalt	mittel	mittel	**keine**
Standortklima	mittel	mittel	**keine**
Luftqualität	mittel	mittel	**keine**
Orts- und Landschaftsbild	gering	mittel	**keine**, Aufwertung durch Wiederherstellung eines geordneten Stadtbildes
Kultur- und Sachgüter	sehr gering	sehr gering	**keine**
Wechselwirkungen	gering	gering	**keine**

1) - die Leistungsfähigkeit der Schutzgüter wird in 5 Stufen verbal eingeschätzt: sehr hoch - hoch - mittel - gering - sehr gering

7.2. *Kurze Beschreibung des Bestandes*

Auf der Fläche des Änderungsgebiets besteht Baurecht für ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8, für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und für Grünflächen.
Die Fläche wird gegenwärtig als Festplatz genutzt und mehrfach im Jahr gemäht. Gegenwärtig sind lückige Trittrasen im Plangebiet vorhanden.

7.3. *Kurze Maßnahmenbeschreibung*

Mit dem Vorhaben sind folgende Maßnahmen geplant:

- A1 - Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen und gebietsheimischen Gehölzen) und Rasenflächen (Anteil Gehölzfläche mind. 30 v.H.)
- A2 - Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone, klein- bis mittelkroniger Baum östlich Parkplatz
- E1 - Baumpflanzung (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone westlich Getränkemarkt
- V1 - Kontrolle auf Brutplätze der Haubenlerche durch einen Fachgutachter im geplanten Baugebiet, wenn der Baubeginn im Zeitraum März bis Juni liegt

7.4. *Verbleibende Beeinträchtigungen*

Auf der Änderungsfläche besteht bereits Baurecht, eine gegebenenfalls mögliche zusätzliche Versiegelung kann durch Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Es verbleiben keine Beeinträchtigungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

8. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Die Daten wurden anhand vorhandener Unterlagen (vorhandenes Kartenmaterial, Geoportale, Baugrundgutachten, genehmigter Bebauungsplan) und bezüglich des Artenschutzes anhand einer Standortbegehung im April 2016 und durch ein Fachgutachten (siehe Anlage) erhoben.
Damit konnten hinreichend genaue Informationen in die Planung einbezogen werden.
Eine genauere Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen. Die Ergebnisse würden außerdem mit hoher Wahrscheinlichkeit voraussichtlich nicht zu wesentlich unterschiedlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen führen.

Es wurden folgende Datengrundlagen verwendet:

- Vorhaben- und Erschließungsplan VEP-7.7-003 aus dem Jahr 1992 einschließlich Begründung
- nach Angaben des Bauamtes der Stadtverwaltung liegt für das Vorhaben keine Grünordnungsplanung vor
- die im Text angegebenen Quellen
- Fachinformationssystem Boden vom Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg (http://www.geo.brandenburg.de/boden/)
- geotechnisches Gutachten Nummer 01.16.1021/1 vom 26. Februar 2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH
- Handelsverband Berlin-Brandenburg vom 18.10.2019
- Stellungnahme der IHK vom 15.11.2019
- Stellungnahme der Stadtwerke vom 10. Oktober 2019
- Stellungnahme der unteren Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) vom 14.11.2019
- Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) vom 14.11.2019
- Stellungnahme der Frankfurter Wasser- und Abwasser GmbH vom 12.11.2019
- Stellungnahme vom Landesbetrieb Straßenwesen vom 24. Oktober 2019
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt der Abteilungen Wasserwirtschaft und technischer Umweltschutz vom 13. November 2019
- Stellungnahme des Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände vom 13.11.2019
- Ergebnisbericht zur Erfassung von Reptilienvorkommen im Untersuchungsgebiet zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-32-002 „ALDI-Markt Berliner Chaussee“ in Frankfurt (Oder), Nico Brunkow, 7. November 2016
- Betriebsbeschreibung Getränke-Hoffmann (ohne Datum)
- Frankfurt/Oder, VBP-32-003 "Getränkemarkt Berliner Chaussee", schallschutzfachliche Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren, Wölfel-Gruppe, Niederlassung Berlin, Geneststr. 5, 10829 Berlin vom 10. Dezember 2019

Tabelle „Wertung der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange (TÖB)“

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
1	HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	08.07. 2020	Hinweis, dass der HBB bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Hinweise mit der Stellungnahme vom 18.10.2019 gegeben hat, die sich insbesondere auf das Warensortiment Lebensmittel/ Getränke und das bestehende Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2013 bezogen. Die unmittelbare Nähe zum benachbarten ALDI-Markt und zum Einzelhandelszentrum SMC wurde durch den Vorhabenträger bewusst gewählt, um den Standortvorteil einer sehr guten verkehrlichen Anbindung an die Stadt, Ortsteile Kliestow und Booßen und das Umland mit zu nutzen. Eine fußläufige Erreichbarkeit der Ortsteile wäre in Anbetracht einer immer älter werdenden Bevölkerung grundsätzlich zu hinterfragen und neu zu betrachten. Der neue Betriebsstandort ermöglicht dem Vorhabenträger eine marktfähige Positionierung. Darüber hinaus wird die bereits bestehende Nahversorgung im Warensortiment Lebensmittel/ Getränke weiter anteilig erhöht. Mit dem Vorhaben ist darüber hinaus eine weitere Erhöhung der vorhandenen Verkaufsflächen in Frankfurt (Oder) um maximal 610 qm verbunden. Rein vorsorglich weisen wir erneut darauf hin, dass für das beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2013, aufgrund der übrigen schwachen Wirtschaftsentwicklung und im Zusammenhang einer erneut sinkenden Einwohnerzahl (Einwohner mit Hauptwohnsitz per 31.12.2019 insg.58.043), dringend Überarbeitungsbedarf besteht. Wir empfehlen dem zuständigen Bauamt ausdrücklich, die aktuelle Leerstandsituation von vorhandenen Handelseinrichtungen gegenüber potentiellen Investoren weiterhin mit anzusprechen, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglichen zu können. Darüber hinaus empfehlen wir in Anbetracht der Covid-19-Pandemie und ihrer Auswirkungen auf das Verbraucherverhalten wie auf die Handelsstandorte im gesamten Verflechtungsbereich den Fokus auf eine bedarfsorientierte und ausgewogenere Standortentwicklung auszurichten. Die Fortführung eines lebendigen Einzelhandels an allen Standorten kann gelingen, wenn die Rahmenbedingungen für alle Partner und Beteiligte dies auch hergeben.			Keine Abwägung erforderlich Hingewiesen wird erneut auf eine Erforderlichkeit der Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Frankfurt (Oder). Hier liegt eine Planung für einen Teilbereich vor, in dessen Rahmen die Überarbeitung des Konzeptes unverhältnismässig wäre. Das geltende Planungsrecht, hier in Form des Bebauungsplanes BP-EH-002 „Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach §9Abs.2a Baugesetzbuch in Frankfurt (Oder) Nord“, wird beachtet.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			Insofern sehen wir mit der Uberwindung der Corona-Krise, dass der vorhandene stationäre Lebensmittel Einzelhandel als systemrelevanter Wirtschaftsbereich mit der Möglichkeit des Getränkeangebotes in zeitgemäßer Form betreibt und damit die Belange der Wirtschaft bereits berücksichtigt sind. Optional könnten sich die Perspektiven mit der Tesla-Ansiedlung in Grünheide auch für Frankfurt (Oder) ggf. positiv auswirken und für eine Stabilisierung des Handels in der Stadt entsprechende Entwicklungssignale setzen.				
2	Behindertenverband Frankfurt (Oder) e.V.	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein
3	Landesbetrieb Straßenwesen, Dezernat Planung Ost, Dienststätte Frankfurt(O)	01.07. 2020	1. Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße 5 im Abschnitt 040. Für die Bundesstraße verwaltet die DS Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast. 2. Der Bebauungsplan für den Getränkemarkt liegt innerhalb der Ortdurchfahrt Frankfurt (Oder) und grenzt an den Aldi-Markt und den Bereich des verkehrlich erschlossenen SMC. 3. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den vorhandenen Spitzkrugring, welcher an die B 5 anbindet. Die Nutzung dieser Erschließungsstraßen sind für den Getränkemarkt aus Sicht des LS bedenkenlos möglich. Wegebeziehungen sind als Querungsmöglichkeit zu den vorhandenen Bushaltestellen, auf der nördlichen Seite der B 5 und im Spitzkrugring, vorgesehen. 4. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, sowie die vorzusehenden Pflanzflächen, haben außerhalb des Straßengrundstückes der B 5 zu erfolgen 5. Die im Plangebiet erforderlichen Stellplätze sind außerhalb des Straßenraumes der B 5 nachzuweisen. 6. Werbeanlagen, die sich derzeit auf dem Gelände befinden, sind standortbezogen zu prüfen. 7. Bauantragsunterlagen sind der Straßenbauverwaltung gesondert zur Stellungnahme einzureichen. 8. Seitens der Straßenbauverwaltung ergehen keine Hinweise zur Umweltplanung 9. Seitens der Straßenbauverwaltung werden keine Lärmschutzmaßnahmen für die vorgesehene Bebauung übernommen. Diese gehen zu Lasten des Investors.			Keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			10. Vorbehaltlich der Beachtung der Forderungen und Hinweise wird dem Bebauungsplan grundsätzlich zugestimmt.				
4	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Facility Management	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein
5	Zentraldienst der Polizei Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst	09.06. 2020	keine grundsätzlichen Einwände Hinweis: Bei konkreten Bauvorhaben ist eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.			Keine Abwägung erforderlich	nein
6	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Gemeinsame Landes-planungsabteilung Potsdam	29.06. 2020	Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Zur Begründung Verweis auf die Stellungnahme vom 11.11.2019 Hinweise zur Beteiligung bei Bauleitplänen, Mitteilungen über Inkrafttreten von Satzungen, Bekanntmachungen in digitaler Form.			Keine Abwägung erforderlich	nein
7	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland- Spree, Regionale Planungsstelle	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein
8	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein
9	LBV, Landesamt für Bauen und Verkehr	09.07. 2020	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 keine Bedenken.			Keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			Eine Beurteilung des Entwurfs hinsichtlich der Betroffenheit straßenbaulicher und straßenplanerischer Belange liegt in der Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulastträgers. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.				
10	Landesamt f. Umwelt, Abteilung Techn. Umweltschutz 2	28.07. 2020	<u>Immissionsschutz</u> Den Forderungen des LfU die Auswirkungen der Planung detailliert darzulegen (gutachterlich oder verbal argumentativ) wurde mit Vorlage der schalltechnischen Stellungnahme entsprochen. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Aussagen zum Lärm (Betriebsgeräusche wie Lüfter, Kundenverkehr, Anlieferung und Entsorgung) erforderlich. Grundsätzlich kann hinsichtlich der hier zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes dem VBP zugestimmt werden. Von Seiten des Immissionsschutzes gibt es zum gegenwärtigen Planungsstand keine weiteren Hinweise und Forderungen. Mit der Schalltechnischen Stellungnahme wurde der Nachweis der Realisierbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geführt. Der geplante Getränkemarkt stellt eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage dar. Es gelten die Betreiberpflichten gem. § 22 BImSchG. Der vorgelegten Planung wird zugestimmt. 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. <u>Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit			Keine Abwägung erforderlich	nein
11	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
12	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR, Potsdam	08.07. 2020	Seitens der Naturschutzverbände werden keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht. Ein Teil unserer mit Stellungnahme vom 13.11.2019 vorgebrachten Hinweise und Bedenken hat Beachtung gefunden. Dennoch bleibt die Stellungnahme in allen noch nicht berücksichtigten Hinweisen weiter gültig. *„Bei der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einer erheblichen Neuversiegelung. In der weiteren Bearbeitung sind besonders die Ausgleichsmaßnahmen von Bedeutung. Die in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz darzustellen sind. Hier sollten unbedingt Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen werden (keine Aufwertungsmaßnahmen)* *Die Artenschutzbeachtung muss Aussagen zum möglichen Bestand von Zauneidechse und von bodenbrütenden Vögeln erbringen und gegebenenfalls diesbezüglich notwendige Kontrollen vor Baubeginn sicherstellen.“*			Keine Abwägung erforderlich Im Verhältnis zur bisher zulässigen Versiegelung entsteht eine Neuversiegelung von 135 m². Die Ermittlung ist im Umweltbericht, Kapitel Eingriffsregelung dargestellt. Der Konflikt (KSo) wird durch die Pflanzung von 3 großkronigen Bäumen kompensiert. Die Maßnahme ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt. Für die bereits zulässigen Eingriffe durch Versiegelung wurde in den weiteren Maßnahmen, die ebenfalls textlich festgesetzt sind, die vollständige Kompensation analog dem bereits geltenden Baurecht nachgewiesen. Artenschutzrechtliche Angaben zu Zauneidechsen und bodenbrütenden Vögeln sind im Umweltbericht in den Kapiteln „biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen“ und „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ dargestellt. Zauneidechsen können aufgrund der regelmäßigen Nutzung und der völlig fehlenden Strukturen auf der Fläche nicht vorkommen, es konnten keine Tiere auf dem benachbarten Flächen bereits 2016 festgestellt werden. Das Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, sodass im Umweltbericht die Maßnahme V1 enthalten ist, die zu einer entsprechenden Kontrolle auf derartige Vorkommen vor Baubeginn verpflichtet. Aufgrund fehlendem bodenrechtlichen Bezug können artenschutzrechtliche Kontrollen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Durch die permanent geltenden Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes und die Aufnahme	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			Bei rechtsverbindlicher Festsetzung der unter Pkt. 3 (Eingriffsregelung) und Pkt. 4 (Umweltfachliche Maßnahmen-prüfung) ermittelten Kompensationsmaßnahmen kann dem Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch grundsätzlich zugestimmt werden. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.			in den Umweltbericht ist jedoch eine Umsetzung der Maßnahme gesichert.	
13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum **Denkmal- und Bodendenkmalpflege** Zossen OT Wünsdorf	--.--.2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein
14	Stadtwerke Frankfurt (Oder) GmbH, Fernwärme	11.06.2020	Hinweis: Im Bereich des Baugrundstückes befinden sich keine betriebsfertigen Fernwärmeleitungen. Eine Erschließung und Versorgung kann aufgrund der Entfernung zum nächstmöglichen Netzanbindepunkt nicht angeboten werden.			Keine Abwägung erforderlich	nein
15	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Netzplanung Gas	15.06.2020	Hinweise: im betroffen Planungsgebiet befinden sich Erdgasleitungen. Eine Versorgung ist jederzeit möglich. Änderungen oder Erweiterungen des Netzes sowie Rekonstruktionsarbeiten am Leitungsbestand im o.g. Bereich sind unsererseits nicht geplant. 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 Querschläge 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 < 40 cm, Kreuzungen < 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, Schup-			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden mit der Erschließungsplanung beachtet.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			pen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen. 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 Erdgas-Hausanschlüsse 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.				
16	Netzgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH, Strom	12.06. 2020	Hinweise: Für eine konkrete Aussage bzgl. der Versorgung des Getränkemarktes, benötigt die NG-FFO die Anschlussleistung des Marktes. Aus der bisherigen Erfahrung werden keine Probleme erwartet. Bei der Planung des Marktes ist zu berücksichtigen, dass sich eine Trafostation in der östlichen Ecke des Grundstückes befindet. Auf diese Station kann weder verzichtet, noch kann sie versetzt werden. Die Versorgung des Marktes wird aller Voraussicht nach aus dieser Station realisiert werden. Von daher ist ebenfalls eine Trasse für das Hausanschlusskabel des Kunden vorzusehen und freizuhalten. Diese Trasse darf weder überbaut, noch überpflanzt werden.			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden mit der Erschließungsplanung beachtet.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			- Kabel haben eine Verlegetiefe von ca. 0,6 m bis 1,6 m und dürfen nicht überbaut, überpflanzt oder im Straßenkörper verlegt werden. - Bei seitlicher Näherung und Kreuzung unserer Niederspannungskabel ist ein Abstand von 30 cm einzuhalten. Bei Mittelspannungskabeln beträgt dieser Abstand 50 cm.				
17	Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost	29.06. 2020	Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Fachliche Festsetzungen: 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. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekomnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Dt. Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden beachtet.	nein
18	FWA mbH	12.06 2020	Keine Einwände			Keine Abwägung erforderlich	nein
19	Stadtteilkonferenz Nord Frankfurt (Oder)	--.--. 2020	keine Äußerung			Keine Abwägung erforderlich	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
20	Umweltamt der Stadt Frankfurt (Oder), untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (uAWB/uB)	08.06 2020	Keine Einwände Belange des Bodenschutzes und der Altlasten wurden im jetzigen Verfahrensstand berücksichtigt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ergehen dann spezifische Hinweise und Auflagen.			Keine Abwägung erforderlich	nein
21	Umweltamt der Stadt Frankfurt (Oder), untere Wasserbehörde (uWB)	19.06 2020	wasserrechtliche Belange sind berührt: Aufgrund der fehlenden Vorflut besteht die Notwendigkeit, das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebiets zu versickern. Das Potenzial besteht gemäß Baugrundgutachten und soll laut Entwurf gegebenenfalls über technische Anlagen (Rigolen) abgesichert werden. Gemäß dem Entwurf sollen auch die Baumpflanzungen im Bereich der geplanten unterirdischen Entwässerungsanlagen etabliert werden. Hier besteht einen Konflikt. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen Rigole und Mulden-Rigole ist gemäß DWA-A 138 eine Bepflanzung mit Bäumen innerhalb des möglichen Kronendurchmessers zu unterlassen. Die Bereiche über einer Rigole, über einer Mulden-Rigole und jeweils direkte daneben sind nur mit Rasen oder flachwurzelnden Stauden zu bepflanzen, nicht mit tiefwurzenden Stauden oder gar Bäumen. Die Wurzeln der tiefwurzelnden Stauden und der Bäume wachsen in die Rigole, das Speichervolumen der Rigole geht durch Wurzeleinwuchs und Sedimenteintrag verloren und die Rigole verliert komplett ihre Funktionsfähigkeit. Schon das Niederschlagswasser von kleineren Regenereignissen kann dann nicht mehr schadlos abgeleitet werden. Im Rahmen der weiteren Entwurfserarbeitung ist dieser Konflikt zu lösen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass zur Beachtung der allgemeinen Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1, Abs. 7 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse und dem Eigentumsschutz die Gemeinde schon bei der Erstellung des Bebauungsplanes (Erschließungskonzeption) und nicht erst bei der bauordnungsrechtlichen Prüfung der Zulässigkeit eines Bauvorhabens Gefahrensituationen zu ermitteln und in die planerische Abwägung einzustellen			Die gleichzeitige Nutzung von Flächen für unterirdische Versickerungsanlagen (Rigolen) und Baumpflanzungen ist bislang nicht geplant. Im Bereich des Vorhabens wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (es wurde vorerst die Baugrunduntersuchung mit orientierender Altlastenuntersuchung vom 26.02.2016, IFB Eigenschenk + Partner GmbH, Freital für das Nachbargrundstück Aldi herangezogen). Im Ergebnis sind versickerungsfähige Bodenschichten vorhanden. Dies ermöglicht eine Regenwasserverbringung auf den Baugrundstücken. Im Rahmen des Entwurfs wurden Vorberechnungen zu erforderlichen Versickerungsbauwerken und -flächen durchgeführt (Bemessung Muldenversickerung nach DWA-A 138, igf mbH, Frankfurt (Oder) vom 05.12.2019). In der Planzeichnung des VEP sind die möglichen Flächen für eine Niederschlagswasserversickerung ausgewiesen, nicht jedoch die konkrete Ausführungsart oder genaue Verortung. Die Dimensionierung dieser Flächen ermöglicht zum gegenwärtigen Planungsstand eine Niederschlagswasserversickerung über einfache Mulden am Standort, bei der eine Bepflanzung mit Bäumen nichts entgegensteht.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
			hat, die als Folge des Bebauungsplanes entstehen oder verfestigt werden können (BVerwG, Urteil vom 21.03.2002, Az.: 4 CN 14/00 Rn. 13 m. w. N.). Bei Erlass des Satzungsbeschlusses (B-Plan) muss die Gemeinde davon ausgehen können, dass das für das Baugebiet notwendige Entwässerungssystem in dem Zeitpunkt tatsächlich vorhanden und funktionstüchtig sein wird, in dem die nach dem Plan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein werden (a.a.O. Rn. 16). Diese Funktionstüchtigkeit ist durch die gleichzeitige Nutzung von Flächen für unterirdische Versickerungsanlagen und Baumpflanzungen nicht gegeben.			Um die Entwässerung im Sinne der gesicherten Erschließung bereits zum jetzigen Planungsstand für unerwartete lokale Besonderheiten in der Versickerungsleistung der Böden sicherzustellen, erfolgte der Hinweis unter Pkt. 2.4.3 des Umweltberichts, nach welchem die Versickerung gegebenenfalls über technische Anlagen (Rigolen) realisiert werden kann. Für den Fall, dass in der späteren Genehmigungsplanung zum Entwässerungskonzept Gründe für eine Ergänzung durch Rigolen sprechen, stehen dem Vorhabenträger hierfür ausreichend Flächen außerhalb des Kronen- und Wurzelbereichs der geplanten Bäume sowie in den ausgewiesenen Flächen ohne geplante Baumpflanzungen zur Verfügung. Damit liegen für die Version mit Rigole und auch für die Version ohne Rigole ausreichend gesicherte Angaben vor. Bestandteil des Durchführungsvertrages ist die Verpflichtung, das Niederschlagswasser zu versickern. Das für das Vorhaben notwendige Entwässerungssystem muss somit auch zur Vertragserfüllung mit Inanspruchnahme der nach dem Bauleitplan zulässigen baulichen Anlagen fertig gestellt und nutzungsreif sein Von der Umsetzbarkeit kann nach Aussage des beteiligten Fachbüros und in detaillierter Kenntnis der Baugrundverhältnisse des benachbarten (Aldi--) Grundstückes ausgegangen werden. Die benannten Belange sind somit berücksichtigt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass aktuell wissenschaftliche Untersuchungen zur Kombination von Baumpflanzungen und Rigolen, den sogenannten Baum-Rigolen „TreeDrain“, durch das Umweltbundesamt in Zusammenarbeit mit der technischen Universität	

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
						Berlin, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker mbH, Rennbahnallee 109A D-15366 Hoppegarten laufen, sodass selbst eine derartige Kombination, die gegenwärtig jedoch nicht beabsichtigt ist, im Sinne einer zeitgemäßen Entwässerungslösung unter Berücksichtigung des Klimawandels möglich sein sollte.	
22	Umweltamt der Stadt Frankfurt (Oder), untere Naturschutzbehörde untere Wasserbehörde	10.07. 2020	Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VBP-32-003 „Getränkemarkt Berliner Chaussee“ bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Der geforderte Umweltbericht wurde erstellt und geprüft. Es sind alle geforderten Belange bearbeitet worden und es gibt keine weiteren Anmerkungen seitens der uNB. Die im Umweltbericht genannten Maßnahmen, die der Vermeidung, Minderung, dem Ausgleich und Ersatz der beeinträchtigten Schutzgüter dienen, sind einzuhalten und umzusetzen. 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. Hinweise der unteren Wasserbehörde: Die untere Wasserbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) stellt fest, dass wasserrechtliche Belange berührt werden. Es ist u. a. das Schutzgut Wasser in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Erstellung des VBP ist eine Erschließungskonzeption zwingend erforderlich. Vorsorglich wird für den Fall der wasserrechtlichen Festsetzung, dass das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern ist, auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Planungsgrundlage hingewiesen (Bodengutachten mit Ermittlung des kf-Wertes und der Grundwasserstände). Das gleiche gilt für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser über die öffentliche Kanalisation. Auch hier ist im Rahmen der Erstellung einer Erschließungskonzeption zu prüfen, ob das Kanalsystem im Bestand ausreichend vorhanden und nutzbar ist.			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden mit der Erschließungsplanung, im Baugenehmigungsverfahren beachtet, bzw. wurden durch die zuständigen Behörden bereits geprüft. Siehe auch Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der uWB und Stellungnahme der FWA. Ein Vorhaben- und Erschließungsplan wurde im Rahmen des Verfahrens bereits erstellt.	nein

Lfd.-Nr.	Vorliegende Äußerungen		Vorgetragene Belange	Entgegen stehend:		Wertung / Abwägungsvorschlag	Änderung erfolgt:
	Name	Datum		Öffentliche Belange	Private Belange		
23	Gesundheitsamt der Stadt Frankfurt (Oder)	07.07. 2020	Nach Prüfung vorliegender Unterlagen ergeben sich aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Belange, die der Umsetzung des Planvorhabens entgegenstehen. Für die Einschätzung von zu erwartenden Immissionen mit Auswirkungen auf den Menschen und die umliegende Wohnbebauung liegt eine Stellungnahme zum Bauleitplanverfahren vor. In der schallschutzfachlichen Stellungnahme ist plausibel dargelegt, dass durch den Bau des Getränkemarktes es nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung der Gesamtimmission für die die zu betrachtende umliegende Wohnbebauung kommen wird. Weitere fachliche Belange des Gesundheitsamtes werden nicht berührt.			Keine Abwägung erforderlich	nein
24	Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen	13.07. 2020	Hinweise: Derzeit gibt es hier nur entlang der Berliner Chaussee Rasenmulden und Straßenbäume in Form einer Alleepflanzung, welche keiner besonderen Berücksichtigung bedürfen. Es sollte jedoch überprüft werden, ob analog der Lösung beim Aldimarkt eine Vergrößerung der befestigten Fläche vom Gebäudeeingang in Richtung der gegenüberliegenden Straßenseite der Berliner Chaussee für Fußgänger / Radfahrer ergänzt werden sollte. Erfahrungsgemäß entstehen sonst Trampelpfade, solange der Durchgang dahin möglich ist. Die Abstimmungen bzgl. Streifens entlang der Bundesstraße und gegebenenfalls betroffenem Straßenbegleitgrün wären mit dem Landesstraßenbetrieb zu führen, der für diesen Abschnitt seit 2014 für Unterhaltung und Verwaltung zuständig ist. Hinweis aus dem Bereich Gewässerunterhaltung: Es existiert keine öffentliche Regenwasserableitung in Form eines Kanalnetzes (Regen- oder Mischwasser) durch die FWA mbH. Eine Ableitung in ein Gewässer 2. Ordnung ist hier ebenfalls nicht möglich. Im Textbaustein ist mehrfach beschrieben, dass sämtliche Mengen an Niederschlagswasser versickert werden sollen. Diese wäre durch die Untere Wasserbehörde zu prüfen, wenn das Bauvorhaben gesamt > 800 m² versiegelte Fläche und/ oder eine Gebäudefläche > 400 m² Versiegelungsfläche ausweist (BbgVersFreistV). Ansonsten ist durch den Planer eine Checkliste Wohnbebauung/ Gewerbe bei der UBAB einzureichen.			Keine Abwägung erforderlich Die Hinweise werden beachtet, bzw. wurden durch die zuständigen Behörden bereits geprüft.	nein

Zeichenerklärung

SO EH

GRZ 0,70
I

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und §§1-15 BauNVO
Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO
Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO
offene Bauweise
Baugrenze § 23 Abs. 3 S.1 BauNVO

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 5 Abs. 2, Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB

A1

Anlage von Gehölzflächen (u. a. mit landschaftstypischen, standort- gerechten Gehölzen und gebietsheimischen Gehölzen) und Rasen- flächen (Anteil Gehölzfläche mind. 30 v.H.) § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

5 Baumpflanzungen (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone, klein- bis mittelkroniger Baum - A2 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

3 Baumpflanzungen (HSt. 2xv 12-14 StU, mB), Kronenansatz ab 2,00 m, durchgehender Leittrieb, gleichmäßig ausgebildete Krone - E1 § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

6. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 22 BauGB

Ⓐ

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (Trink- und Abwasserleitungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

7. Darstellung ohne Festsetzungscharakter

140

Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

geplante Gebäudegrundfläche

geplante PKW-Stellplätze und Zufahrten

Gestaltung der Außenanlagen

Kunden-Eingang

Versickerungsfläche für Niederschlagswasser

VW-GGG-DN400-1994

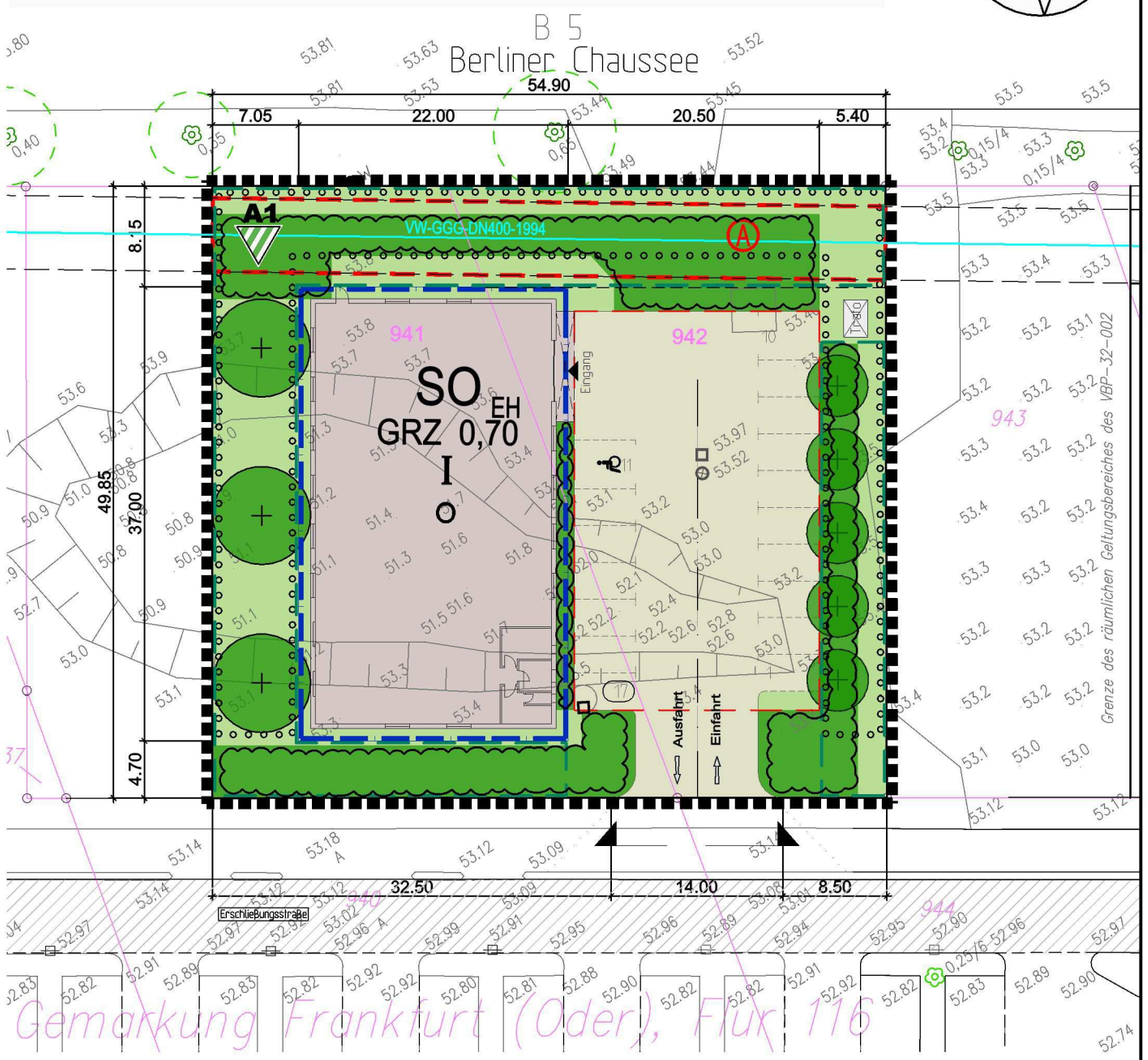
Trinkwasserleitung FWA

Anmerkung:
Die vorhandenen Leitungen und Kabel wurden aus den Zeichnungsunterlagen der Unternehmen übernommen. Die genaue Lage und Tiefe ist vor Baubeginn zu prüfen.

(420 x 297)

Vermessung :
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Horst Möhring
Hauptstraße 7 , 15234 Frankfurt (Oder) - Rosengarten
Tel.: (0335) 41 40 80 Fax: (0335) 41 40 888
vom Dezember 2019

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: DHHN 92
Gemarkung: Frankfurt (Oder)
Flur: 116
Flurstücke: 940 anteilig, 942



Anlage 5

Nr.	Art der Änderung / Ergänzung	Name	Datum	Unterschrift

Maßstab 1 : 500	Vorhabenträger: Ro De Ma GmbH GF Roman Dombrowski Mühlenstraße 9, 15562 Rüdersdorf	Unterlage 02 Blatt-Nr. 01	
Frankfurt (O) , 06.01.2020 Projekt-Ing. Zeichner Plotname 974-VEP_G500 Dateiname 974-Getränke Projekt-Nr. 974	Vorhabenbezogener Bebauungsplan VBP-32-003 "Getränkemarkt Berliner Chaussee" in Frankfurt (Oder) Vorhaben- und Erschließungsplan	AUFTRAGGEBER Unterschrift	OBJEKTPLANER PBP GmbH PROJEKTENTWICKLUNG BERATUNG · PLANUNG PBP Projektentwicklung, Beratung, Planung GmbH Baumschulenweg 48 15236 Frankfurt (Oder) Postfach 1620, 15230 Ffo. Telefon: (0335) 683 57-0 Telefax: (0335) 683 5766 e-Mail: buero@pbp-gmbh.de Internet: www.pbp-gmbh.de

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Baugesetzbuch (BauGB) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBP-41-004 „Photovoltaikanlagen Rangierbahnhof - Frankfurt (Oder)“ der Stadt Frankfurt (Oder)

Gemäß § 10a BauGB ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass der Planaufstellung

Im Stadtgebiet von Frankfurt (Oder) befindet sich ein erhebliches Flächenpotenzial von Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG (DB), die für Bahnverkehrszwecke nicht mehr benötigt werden.

Ein Vorhabenträger beabsichtigt auf den ehemaligen Rangierbahnhofsgleisen auf zwei größeren Teilbereichen eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu errichten. Nach dem Wegfall des eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileges sind die Flächen Bestandteil des Außenbereiches nach § 35 BauGB. Zur Umsetzung des Vorhabens war die Aufstellung eines Bauleitplanes erforderlich. Der VBP schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Solaranlagen im dargestellten Geltungsbereich.

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden durchgeführt:

- eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

2 Ziel des VBP

Auf dem ehemaligen Rangierbahnhof beabsichtigt ein Vorhabenträger, eine Photovoltaikfreiflächenanlage zu entwickeln. Dazu erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Mit der Aufstellung des VBP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

Mit Schreiben vom 15.12.2016 wurden durch das Eisenbahn- Bundesamt zum 09.01.2017 die vorgesehenen Flächen von den Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt. Damit endet die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn so dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 18 AEG) entlassen ist und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn- Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung übergeht.

Diese Flächen liegen überwiegend brach, werden punktuell für temporäre Lagerhaltungen genutzt und zeigen großflächig Spontanbewuchs (Hochstaudenfluren, aufkommende Gebüsche und Bäume).

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltbelange ermittelt und in dem Umweltbericht (als einem selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan) beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Schutzgüter gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

Zusammenfassend konnte im Umweltbericht festgestellt werden, dass bei Realisierung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Geltend gemacht wurden Belange zu erforderlichem Waldausgleich und zu einer Teilfläche an Garagen.
Es wurden Abstimmungen mit der Forstbehörde (Hr. Dr. Lehman - Leiter der Oberförsterei, Hr. Ortelbach - Funktionsförster und Fr. Schmidt - Revierförsterin) durchgeführt. Mit der Stellungnahme der Forst wurden Bedenken formuliert, die jedoch vollständig ausgeräumt werden konnten.
Mit dem erforderlichen Antrag auf Waldumwandlung konnte dargestellt werden, dass der verloren gehende Wald durch hochwertige Pflanzungen mit Waldcharakter an anderer Stelle im Plangebiet nachgewiesen werden können, sodass für die Walderhaltung am Standort im Prinzip optimale Bedingungen herrschen.

Auf die Inanspruchnahme der Teilfläche an den Garagen wurde verzichtet.

Durch die unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde werden auf Grund der historischen Nutzung der betroffenen Flurstücke als Bahnfläche Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen, was bei notwendigen Erdarbeiten, z. B. beim Verlegen von Erdkabeln, Bohrungen für das Ständerwerk etc., als Hinweis zu berücksichtigen ist. Der Hinweis ist Bestandteil der Bebauungsplanung.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit dem Bauantrag eine artenschutzrechtliche Begleitung erarbeitet, bei der auf die Belange des Artenschutzes vollumfänglich auf der Grundlage des konkreten Vorhabens eingegangen wird. Die Unterlagen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde direkt abgestimmt.

Durch das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände wurden Bedingungen als Basis für eine Zustimmung der Naturschutzverbände zum Vorhaben formuliert:

-weitestgehender Erhalt des Waldes
-Der Bereich von Laufkatze bis mindestens zum Wall/Kran weist Trockenwiesencharakter auf. Hier sind ganzjährig eine Vielzahl von Blühpflanzen zu finden. Dieser Bereich ist daher auch ganzjährig von sehr vielen Faltern und vielen weiteren Insekten sowie Wildbienen bzw. Hummeln besucht. Weiterhin wachsen eine Vielzahl der Futterpflanzen der Schmetterlingsraupen in diesem Bereich.
Hier ist eine Veränderung des gegenwärtigen Zustandes unbedingt zu unterlassen und in den Lebensraum ist nicht einzugreifen.
-Es sollen keine Ansaaten erfolgen, die vorhandene ruderale, trockenwarme Spontavegetation ist optimal, lückig genug für die Insekten und reicht um den zu bebauenenden Teil zu besiedeln.
-In den begleitenden Bereichen im gesamten Plangebiet sind die randlichen trockenwarmen Laubgebüsche mit Prunus mahaleb (Steinkirsche) nicht zu entfernen, da sie Eiablagepflanze und Futterpflanze mehrerer hundert Segelfalter waren.

-Einmalige Beweidung mit geringer Tierdichte im Jahr, aber nicht auf der gesamten Fläche (Rotationsprinzip).
-Ökologische Baubetreuung (wie angegeben).
-Die Panele sollten so hoch als möglich und so weit auseinander als möglich stehen (s. u.a. Vereinbarung NABU/BSW-Solar):
  * Gesamtversieglung möglichst gering/keinesfalls über 5% (incl. Gebäude, Trafos, Fundamente,
  * Gesamtüberstellung der Modultische maximal 40%
  * keine Ansaaten (nur als absolute Ausnahme zur Initiierung Trockenrasenmischung Regiosaatgut mit *Festuca psammophila* und *Helichrysum arenarium, Nachtkerze,* Königskerze, Hornklee, Luzerne, Wolfsmilch, Berufkraut, Wilde Möhre, gebietsheimischen Mischungen)
- Einzäunung möglichst mit der maximalen Höhe im Bodenbereich (mind. 15cm).
- Freimachung außerhalb Brutzeit der Vögel (entsprechend Unterlagen)
- Strukturelemente (Gehölze. Steine, Boden) auf Fläche belassen, Schaffung von Strukturen für Reptilien und Boden-/Gebüschbrütende Vogelarten
- Biotopvernetzung zur Bahnlinie Westen und Osten zwingend notwendig die vorhandenen Fahrwege sind zu nutzen, möglichst nicht zurückbauen (letzte Wahl, dann als Schotterrasenwege anlegen)
- Anlage kleiner Wasserstellen für Libellen (sind jetzt auch schon vorhanden und werden durch Libelle genutzt)
-Das Befahrung darf im südlichen Bereich nur auf den bereits vorhandenen befahrenen Flächenbereichen erfolgen, um die Flora und Fauna (Winterquartiere Zauneidechse und Eiablageplätze Insekten) zu schonen.
Grundsätzlich wird die Inanspruchnahme der Fläche zum Zwecke der Nutzung durch Photovoltaik durch das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände befürwortet.

Das Vorhaben wird gemäß den „Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen" - Vereinbarung zwischen der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e.V. (heute: BSW-Solar) und Naturschutzbund Deutschland – NABU errichtet, die Festsetzungen des Bauleitplans sind ebenfalls darauf ausgerichtet, die genannten Kriterien einzuhalten.

Die Aussagen des Landesbüros decken sich in Bezug auf die kartierten Artengruppen Reptilien und Vögel mit den Erfassungen der faunistischen Sonderuntersuchung (FSU). Im Plangebiet sind umfangreiche Maßnahmen festgesetzt bzw. Bestandteil der Festsetzungen.

Eine ökologische Baubegleitung ist als Maßnahme im Umweltbericht enthalten, Bauzeitenregelungen sind detailliert im Umweltbericht beschrieben und durch den Vorhabenträger einzuhalten.

Vorhandene Fahrwege werden teilweise mit Paneelen überbaut. Weitere Fahrwege sind im Plangebiet nicht erforderlich, im Plangebiet vorhandene kleine Wasserstellen bleiben unverändert erhalten, Änderungen am Oberboden werden nicht vorgenommen.

Es ist eine entsprechende Baubegleitung vorgesehen (sh. Umweltbericht)

Entsprechend Forderung der unteren Naturschutzbehörde sollten für die Pflanzungen vorgesehene Gehölze nicht nur standortgerecht, sondern auch einheimisch sein. Dies wird im nachgeordneten Bauantragsverfahren berücksichtigt.

Es ist davon auszugehen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets alle ermittelten Beeinträchtigungen vollständig kompensiert werden können und keine Beeinträchtigungen verbleiben.

4 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) hat am 08.06.2017 die Aufstellung des VBP und die frühzeitige Beteiligung beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung fand vom 14.06.2017 bis 21.07.2017 statt. Der Entwurf des VBP wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankfurt (Oder) am 05.12.2019 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des VBP lag mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.02.2020 bis einschließlich 09.03.2020 im Bauamt öffentlich aus.

Durch die Öffentlichkeit gab es Begehungen, die verschiedenste vorkommende Arten aufzählt. Im Ergebnis decken sich die Aussagen in Bezug auf die kartierten Artengruppen Reptilien und Vögel mit den Erfassungen der faunistischen Sonderuntersuchung (FSU). Mit der vorgesehenen Durchführung einer regelmäßigen Mahd und der Entfernung des Mähguts von den Flächen ist zu erwarten, dass sich artenreichere und Naturen nähere Gras- und Staudenfluren als im Ausgangszustand entwickeln und dass sich die Entwicklung durch diese Pflegemaßnahmen relativ schnell vollzieht, sodass mit einer Optimierung der Lebensbedingungen für die Insektenwelt zu rechnen ist, was wiederum die Lebensgrundlage für die Zauneidechsen und die Vogelwelt weiterhin optimiert.
Die Integration z.B. der Nahrungspflanzen für den Segelfall (Steinweichsel) ist in der Maßnahmenplanung bereits berücksichtigt.
Aus den Darstellungen der Öffentlichkeit sind keine Betroffenheiten artenschutzrechtlichen Verbote des Bundesnaturschutzgesetzes abzuleiten.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 2 (4) BauGB wurden von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt werden könnten, Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben.

Die Denkmale Portalkran und Krummer Kran auf dem ehemaligen Güterbahnhof sind unmittelbar bzw. mittelbar betroffen. Im Geltungsbereich des VBP liegt der Portalkran, der weiter zugänglich ist. Es wird ein Gehrecht zum Portalkran vorgesehen.

Eine Planänderung ergab sich aus den Anregungen nicht.

5 Prüfung der Alternative zur Planaufstellung

Eine Alternativenprüfung erfolgte auf Grund der Vorhabenbezogenheit der Planung nicht.

Susanne Wahl

Susanne Wahl (SB Bauleitplanung)