PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO 0,8 — Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

2,4 — Geschossflächenzahl (GFZ)

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

max. 84 m ü. NHN — maximale Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche (öffentlich)

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

anzupflanzende Bäume

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sonstige Darstellungen

2 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurgrenze

Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein

3,0 — Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 Meter

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

Sonstiges Sondergebiet (SO4) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"
gem. § 11 (3) 1 und 2 BauNVO

Zulässig ist:

1) Möbelmitnahmemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.600 m².
Folgende Sortimente sind im Möbelmarkt zulässig:
- Möbel als Kernsortiment
- zentrenrelevante Randsortimente auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 560 m²

2) Fachmarkt für Heimausstattung mit den Sortimenten Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Gardinen und Badausstattung und einer Verkaufsfläche von 2.100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16 und 18 BauNVO

Die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen im Bereich SO erfolgt mit Beschränkung auf max. 84,00m ü.NHN (ca. 10m Traufhöhe).

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:

Oberer Bezugspunkt:
oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Ausnahmen:
Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.
Werbeanlagen über dem Haupteingang des Möbelfachmarktes dürfen maximal 3,50 m über die Oberkante der Attika hinausragen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) 2 BauGB

3.1 Bauweise
gem. § 22 BauNVO

abweichende Bauweise: Gebäudekörperlänge über 50m zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 23 BauNVO

In Ausnahmefällen dürfen Gebäudeteile, die dem Brandschutz dienen, gemäß § 23 (3) BauNVO die Baugrenze in geringfügigem Ausmaß überschreiten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB

Stellplätze
Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den festgesetzten „Flächen für Stellplätze" errichtet werden.
Die Stellplätze sind wasserdurchlässig, z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, „Öko-Betonsteinen", wassergebundener Decke o.ä. zu befestigen, außer wenn Schadstoffeintrag durch genehmigungspflichtige Sondernutzungen des Grundstückes vermieden werden muss. Radüberstände an Vegetationsflächen müssen unbefestigt bleiben.

5. Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) 11 BauGB

Zufahrten und Wege zu Baugrundstücken dürfen nur entlang der Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes und am nördlichen Rand des Plangebietes erfolgen.
Entlang der Erschließungsstraße im Osten des Plangebietes sind insgesamt drei Zufahrten zulässig, am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine Zufahrt zulässig.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB

Innerhalb der im Plan entsprechend umgrenzten und gekennzeichneten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Bepflanzungen zu erhalten. Bei Abgang der Bepflanzung ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode, zu pflanzen.

Dachbegrünung:
Mindestens 50% der Dachflächen eines Grundstückes sind zu begrünen. Die Begrünung ist mindestens mit extensiven Grasern oder Dickblattgewächsen (Sedum-Arten, Moose, Trockengräser/Kräuter) vorzunehmen.
An Stelle der zu begrünenden Dachfläche kann auch eine ebenerdige Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis 1m² Dachfläche zu 0,5 m² ebenerdig begrünt werden.

Begrünung von Fassaden und Mauern:
Die Fassaden und Mauern sind mindestens zu 30% der Wandflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen (§9 (1) 25a BauGB).
An Stelle der zu begrünenden Wandfläche kann auch eine ebenerdige Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis 1m² Wandfläche zu 0,5 m² ebenerdiger Fläche begrünt werden.
Die Begrünung ist mit Kletter- und Schlingerpflanzen vorzunehmen. Pro laufender Meter Wand ist eine Pflanze zu setzen. Schlingerpflanzen sind an dauerhaften Kletterhilfen zu ziehen.

Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen:
In der Regel sind alle Bäume auf Parkplätzen in einem gleichmäßigen Raster zu pflanzen. Abweichend davon ist die Unterbrechung von Baumreihen im Bereich von Grundstückszufahrten zulässig. Dabei ist jedoch das Raster, festgesetzt durch den Abstand der Baumstandorte, einzuhalten.
Je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze (Pkw) ist ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung, Stammumfang mind. 18/20 cm, zu pflanzen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlangen ist zulässig.
Je Baum ist eine unversiegelte Bodenfläche von mind. 6 m² vorzusehen, die mit Bodendeckern zu bepflanzen ist.

7. Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 87 BbgBO (2018)

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unzulässig, wenn sie mit wechselndem und/oder bewegtem Licht betrieben werden.

Sichtschutzmaßnahmen
Innerhalb der Baugebiete sind Lagerplätze für ordnungsgemäß gelagerte Wertstoffe (Paletten, Großbehältersysteme u.a.) durch Sichtschutzmaßnahmen vor Einblick zu schützen. Die Sichtschutzmaßnahmen sind einzugrünen (Hecken, Rankpflanzen).

Hinweise

Leitungs-/Kabelschutz
Bei baulichen Maßnahmen im Bereich bestehender Leitungen ist der Leitungs-/Kabelschutz zu beachten.

Schutz der Bahntrasse
In geringem Abstand zum Plangebiet verläuft die Bahntrasse 6153 der Deutsche Bahn AG. Diese ist vor Blendwirkungen durch Scheinwerfer sowie Reflexionen von Fenstern und Fassaden zu schützen. Die Signalsicht ist zu gewährleisten und bei Landschaftsarchitektur / Vegetationsplanung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz
Folgende Auszüge aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind zu beachten:
(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen.
(3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt. Innerhalb der in Satz 2 genannten Fristen hat die Denkmalschutzbehörde dem Veranlasser die mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Kosten mitzuteilen.

Baumschutz
Die Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 ist zu beachten.

Artenschutz
Eine Rodung und Räumung von Vegetationsflächen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Eine Gehölzbeseitigung außerhalb dieses Zeitraumes ist genehmigungspflichtig. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Zeitnah vor der baulichen Veränderung bestehender Gebäude ist eine Intensivkontrolle auf eine Quartiernutzung durch Gebäudebrüter und Fledermausarten durchzuführen. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan

Stand 07.12.2020

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Frankfurt (Oder), den 12.05.2022 — i.V. — Siegel — Leiter des Katasteramtes bzw. Vermessungsstelle

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Frankfurt (Oder), den 11.05.2022 — Siegel — Unterschrift Dr. Pniok Dezernent

Der Entwurf des Bebauungsplanes, die Begründung und die wesentlichem, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 30.01.2021 bis zum 01.03.2021 nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist am 20.01.2021 im Amtsblatt für die Stadt Frankfurt (Oder) ortsüblich bekanntgemacht worden.

Frankfurt (Oder), den 11.05.2022 — Siegel — Unterschrift Dr. Pniok Dezernent

Der Bebauungsplan wurde am 12.05.2022 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 (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]) 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.

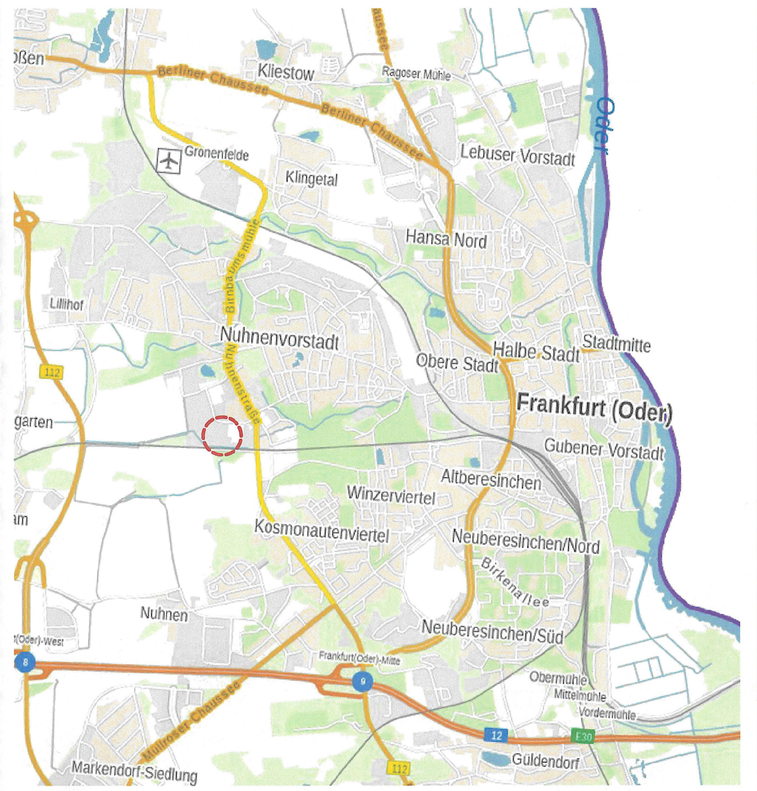
Frankfurt (Oder), den 11.05.2022 — Siegel — Unterschrift Dr. Pniok Dezernent

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmen mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.05.2022 überein. Es wird bestätigt, dass das Verfahren nach den §§ 1-10 BauGB ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Frankfurt (Oder), den 23.05.2022 — Siegel — René Wilke, Der Oberbürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Bürgersprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 01.06.2022 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 01.06.2022 in Kraft getreten.

Frankfurt (Oder), den 02.06.2022 — Siegel — Unterschrift Dr. Pniok Dez.



Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 der Verordnung vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18 Nr. 39), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.02.2021 (GVBl. I/21, [Nr. 5]);
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I/07, [Nr.19], S.286) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2020 (GVBl. I/20, [Nr. 38], S.2).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 87 BbgBO 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 85 (1) Ziffer 20 BbgBO 2018 und können gem. § 85 (3) BbgBO 2018 als solche geahndet werden.

Stadt Frankfurt (Oder)

1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 "Messegelände/Nuhnenstraße"

Gemarkung Frankfurt (Oder), Flur 154, Flurstücke 60 und 61

ODER FRANKFURT SŁUBICE
Ohne Grenzen. Bez granic.

Maßstab 1:500 — Stand: 02.12.2021

0 10 20 30 40 50M

Vorhabenträger:	Boss V & V GmbH & Co. KG Bakenweg 16 -20 32457 Porta Westfalica	
Planverfasser:	Hempel + Tacke GmbH Am Stadthotel 24-26 33609 Bielefeld	Lagebezug: ETRS89/UTM Höhenbezug: NHN (DHHN2016) Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2020

Stadtbezirk West

BEGRÜNDUNG

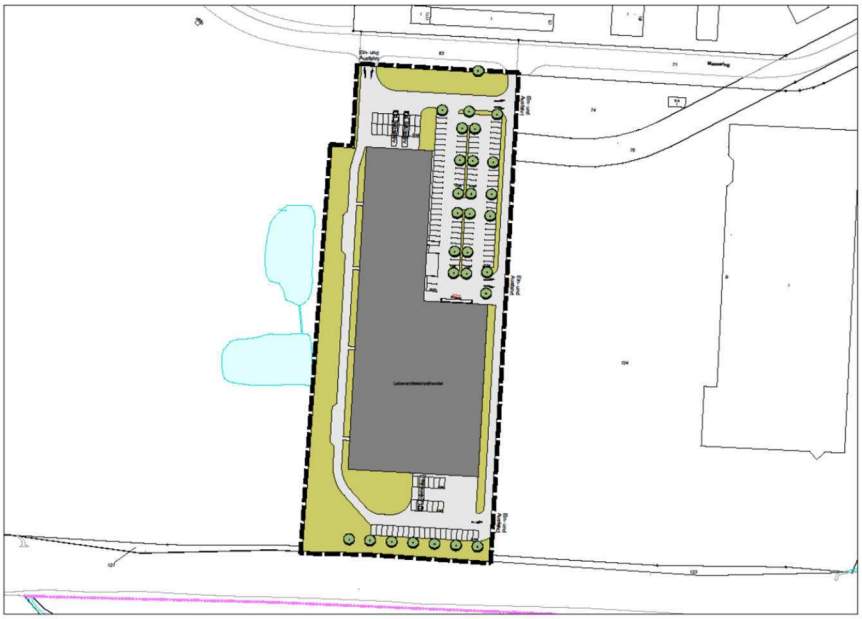
1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012

„Messegelände/Nuhnenstraße“

„Erweiterung Möbel Boss“

Satzungsbeschluss

Mai 2021



Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

unter fachlicher Begleitung der Stadt Frankfurt (Oder)

Inhalt

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG 4
2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES 4
2.1 Abgrenzung 4
2.2 Eigentumsverhältnisse 5
2.3 Topografie 5
2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen 5
2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung 5
2.6 Verkehrserschließung 6
2.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft 7
2.8 Natur und Landschaft – Ausgangssituation 7
2.9 Altlasten 7
2.10 Sonstige Nutzungseinschränkungen 7
3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 8
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung 8
3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 9
3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen 10
4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES 12
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT 12
5.1 Bebauung und Nutzung 12
5.2 Verkehrserschließung 13
5.3 Freiflächenplanung 13
6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13
6.1 Art der baulichen Nutzung 13
6.2 Maß der baulichen Nutzung 14
6.3 Überbaubare Grundstücksflächen 14
6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 14
6.5 Verkehrsflächen 15
6.6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung 15
6.7 Örtliche Bauvorschriften 16
7 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG 16
8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 17
8.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel 17
8.2 Auswirkungen auf den Verkehr 17
8.3 Auswirkungen auf die Umwelt,den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter 17
8.4 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Artenschutz 17

8.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse 17
9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG 18
9.1 Flächenbilanz.....18
9.2 Kostenschätzung 18

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Boss V & V GmbH & Co. KG beabsichtigt ihren Möbelfachmarkt am Messering in der Stadt Frankfurt (Oder) um ca. 2.100 m² zu erweitern, um eine tiefere Präsentation vorhandener Warengruppen zu ermöglichen.

Der Erweiterungsbedarf des am Standort befindlichen Möbelmitnahmemarktes lässt sich mit dem bestehenden Planungsrecht des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ nicht realisieren.

Daher soll auf Antrag des Vorhabenträgers, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Möbelfachmarktes, der betreffende Teilbereich des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) geändert werden.

Dieser Teilbereich bezieht sich auf die Flächen des Möbelmitnahmemarktes und des Heimausstattungs-Fachmarktes nördlich der Bahntrasse, südlich des Messerings und westlich der Kopernikusstraße.

Die Verkaufsfläche des im selben Gebäude befindlichen Heimausstattungs-Fachmarktes bleibt unverändert. Sie überschreitet jedoch bereits die im rechtskräftigen Bebauungsplan BP-06-012 festgelegte maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m². Diese Überschreitung wurde mit Baugenehmigung vom 02.10.1996 genehmigt und soll nun auch planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, wenn die Grundfläche des Plangebietes 20.000 m² nicht überschreitet, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die im engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Da keine anderen Bebauungsplanverfahren im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 stehen, greift die Kumulationsregel in diesem Fall nicht. Somit ist die Obergrenze der Grundfläche des Plangebietes eingehalten und die Bebauungsplanänderung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

2 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH, BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ liegt am westlichen Stadtrand der Stadt Frankfurt (Oder) im Stadtteil West, zugehörig zum Stadtgebiet Nuhnen Vorstadt und dem Wohnbezirk Westkreuz/Seefichten.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die Straße ‚Messering‘ im Osten durch die Erschließungsstraße, die das Plangebiet und den östlich angrenzenden Parkplatz des Verbrauchermarktes erschließt im Süden durch die Bahngleise im Westen durch eine Grünfläche

Der Geltungsbereich ist nahezu rechteckig mit einer kleinen Aussparung im Nordwesten und umfasst die Flurstücke 60 und 61, Flur 154, der Gemarkung Frankfurt (Oder), mit einer Gesamtfläche von ca. 19.000 m².

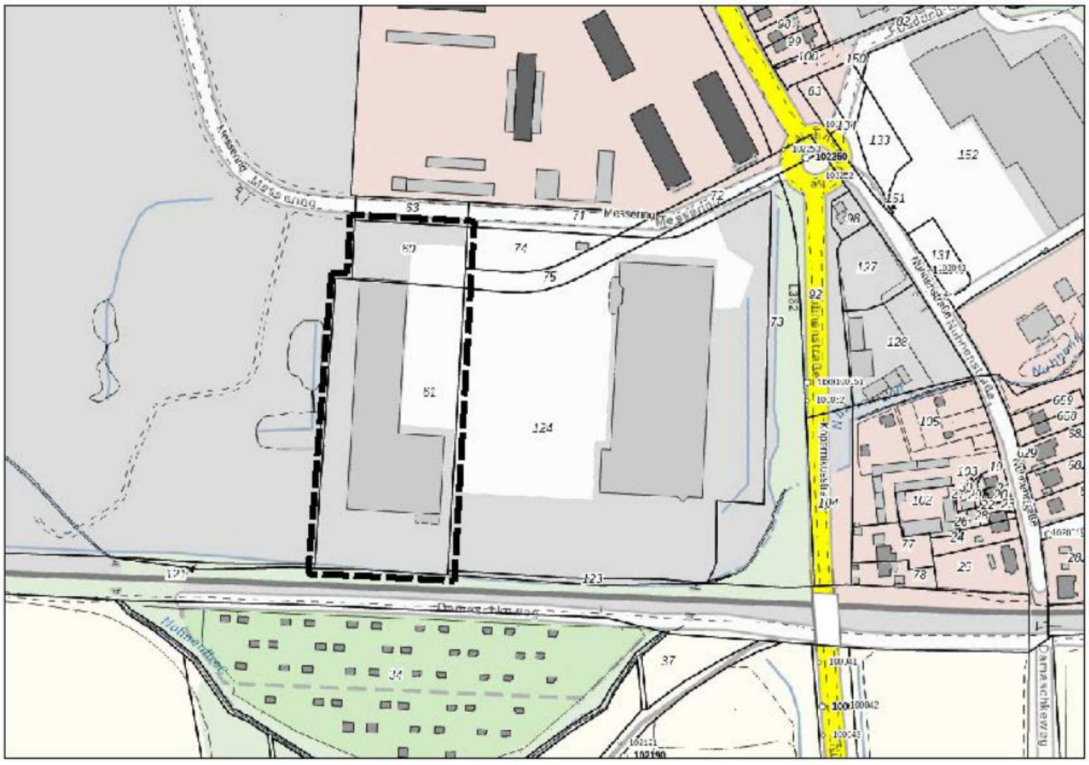


Abbildung 1: Übersichtsplan (Quelle: https://bb-viewer.geobasis-bb.de, Eigene Überarbeitung), o.M.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer der Grundstücke des Plangebietes ist die Boss V & V GmbH & Co. KG mit Sitz in Porta Westfalica.

2.3 Topografie

Der Standort ist nahezu eben mit einer leichten Wölbung in der Mitte des Plangebietes. Im Norden und Süden hat der zu beplanende Bereich eine Höhe von 72 m ü. HN, in der Mitte des Gebietes von 74 m ü. HN. Der maximale Höhenunterschied beträgt damit ca. 2 m.

2.4 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Der Standort ist aktuell bereits mit einem L-förmigen Baukörper mit Flachdach bebaut. Dieser soll erweitert werden.

2.5 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet besteht aus zwei Grundstücken, auf denen ein Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 6.000 m² steht. Das Gebäude dient dem großflächigen Einzelhandel, bestehend aus einem Möbelfachmarkt mit aktuell ca. 3.500 m² Verkaufsfläche und einem Heimausstattungs-Fachmarkt mit einer bestehenden Verkaufsfläche von 2.100 m².

Außerdem befinden sich auf den Grundstücken ein Besucherparkplatz sowie zwei Anlieferungsbereiche für die Warenlieferungen der beiden Fachmärkte.

Im Süden und Westen des Plangebietes ist ein ca. 9-12m breiter, L-förmiger Grünstreifen angepflanzt.

Abbildung 2: Luftbild (Quelle: Geoportal der Stadt Frankfurt (Oder), Eigene Überarbeitung), o.M.

2.6 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch sehr gut erschlossen, obgleich es keine direkte Anbindung an Hauptverkehrsachsen hat.

Über den Messering gelangt man auf die Kopernikusstraße, welche dann in südlicher Richtung Anbindungen sowohl an die Autobahn A12 (Berlin/Potsdam – Polen), als auch die Bundesstraße B87 (Verbindung zur Kernstadt) bietet.

In nördlicher Richtung führt der Messering über die Nuhnenstraße zur Fürstenwalder Poststraße im Westen, an welche die Bundesstraße B 112 (Verbindung zwischen Autobahn und B5) angebunden ist, und im Osten zur August-Bebel-Straße, über die man ebenfalls auf die Bundesstraße B 87 gelangt.

Am Messering befindet sich außerdem eine Bushaltestelle, in zumutbarer Entfernung zum Möbelmarkt.

Der Möbelmarkt selbst ist über eine Erschließungsstraße, die (teilweise) im Osten des Plangebiets liegt, erschlossen. Diese dient gleichzeitig auch als Erschließungsstraße für den östlich angrenzenden Verbrauchermarkt. An der Erschließungsstraße befinden sich zwei Ein und Ausfahrtsbereiche, durch die Besucher des Möbelmarktes auf den Kundenparkplatz gelangen. Das Ende der Erschließungsstraße führt im Süden außerdem zur Anlieferungszone für Lastkraftwagen hinter dem Möbelmarkt. Eine zusätzliche Zufahrt zu dem Standort befindet sich am Messering in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Diese dient jedoch nur der Belieferung des Heimausstattungs-Fachmarktes.

2.7 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist ver- und entsorgt. Die Einleitung des Schmutzwassers erfolgt in den Straßenkanal des Messerings.

Das Niederschlagswasser wird in zwei Regenrückhaltebecken gesammelt. Ein Regenrückhaltebecken befindet sich auf dem Grundstück des angrenzenden Verbrauchermarktes und gibt das gesammelte Niederschlagswasser dosiert an die Nuhnenfließ ab; ein weiteres befindet sich im Norden des Plangebietes und pumpt das gesammelte Niederschlagswasser in die westlich angrenzenden Ausgleichsflächen.

2.8 Natur und Landschaft – Ausgangssituation

Entlang des Messerings bestehen Grünflächen als Straßenbegleitgrün und Straßenbäume in Form einer Alleepflanzung. Außerdem befindet sich der Geh- und Radweg entlang des Messerings auf der Vorhabenseite. Entlang der gemeinsamen Erschließungsstraße des Plangebietes und des anliegenden Verbrauchermarktes sind ebenfalls Straßenbegleitgrün und Straßenbäume in Form einer Allee vorhanden.

Im Bereich der Parkplatzfläche und der Einfahrtbereiche befinden sich insgesamt 19 Bäume, die hauptsächlich zwischen den Stellplätzen angeordnet sind.

Im Süden und Westen des Plangebietes besteht aufgrund des Pflanzgebots des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-06-012 eine Begrünung mit Rasen, Sträuchern, Büschen und Bäumen. Die unbefestigte Fläche der zu beplanenden Grundstücke ist ebenfalls mit Rasen besäht und dient der Nutzung als Feuerwehrumfahrt.

2.9 Altlasten

Die Flurstücke des Plangebietes gehören zur Altlastverdachtsfläche der WGT Liegenschaft „Gelände der ehemaligen GUS-Kaserne Nuhnenstraße/südliches Messegelände“.

Bis 1994 befanden sich dort Stallungen mit Freiauslauf für die Viehhaltung der GUS-Kaserne. Bodenuntersuchungen ergaben, dass der Bereich der ehemaligen Stallungen hohe Werte von Stickstoffverbindungen und Phosphaten aufwies.

Da die Flächen des Plangebietes jedoch bereits bebaut sind und die geplante Erweiterung des Möbelmarktes auf einer bereits versiegelten Fläche vorgesehen ist, haben die Ergebnisse der früheren Bodenuntersuchungen keine Auswirkungen auf die Änderung des Bebauungsplanes.

Weitere Belastungen durch Altlasten sind derzeit nicht bekannt.

2.10 Sonstige Nutzungseinschränkungen

<u>Baudenkmale:</u>

Baudenkmalpflegerische Belange sind derzeit nicht berührt.

<u>Bodendenkmale:</u>

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.

Kampfmittel:

Die Flächen des Plangebiets werden bereits baulich genutzt, dennoch ist nicht gänzlich auszuschließen, dass im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg verblieben sind. Der Bauherrin werden daher, vor der Durchführung von Baumaßnahmen, entsprechende Sondierungen empfohlen.

Darüber hinaus gilt, dass die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle oder die Polizei zu benachrichtigen sind, wenn bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen beobachtet werden.

Immissionsschutz:

Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und einer Bahntrasse, sowie inmitten eines durch Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen geprägten Gebietes weist das Plangebiet eine Vorbelastung durch Lärm und Abgase auf.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich eine Brachfläche, das Polizeirevier Ost, der Verbrauchermarkt inklusive Parkplatz und eine Schrebergartenanlage. Die nächstgelegene immissionsempfindliche Nutzung ist die ca. 325 m entfernte Wohnbebauung östlich des Plangebietes.

Von den geplanten Nutzungen im künftigen Sondergebiet werden Lärmemissionen – verursacht durch Pkw- und Lkw-Verkehr, technische Aggregate und Anlagen der Gebäude (Abluft, Heizung) usw. – ausgehen.

Da das Plangebiet jedoch bereits als Sondergebiet genutzt wird und die Lärmemissionen sich durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht erhöhen werden, da diese nicht auf eine höhere Besucheranzahl, sondern lediglich auf den höheren pro-Kopf-Umsatz abzielt, ist davon auszugehen, dass die Lärm- und Abgasemissionen nicht wesentlich ansteigen werden.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Im aktuellen Landesentwicklungsplan der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist die Stadt Frankfurt (Oder) als Oberzentrum dargestellt und zählt zum weiteren Metropolenraum. Die Flächen werden hauptsächlich zwischen Siedlungs- und Verkehrsfläche und Freiraumverbund unterschieden.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung ist als Siedlungs- und Verkehrsfläche dargestellt.

Der LEP gibt außerdem vor, dass großflächiger Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig ist, wenn die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente nicht mehr als 10% der Gesamtverkaufsfläche ausmacht.

Eine solche Überschreitung ist durch die geplante Erweiterung des Möbelmarktes nicht geplant.

Die Änderung des Bebauungsplanes widerspricht demnach also nicht den Zielen des LEP.

Der Regionalplan für die Region Oderland-Spree wird derzeit erarbeitet und an die Ziele und Themen des LEP angepasst.

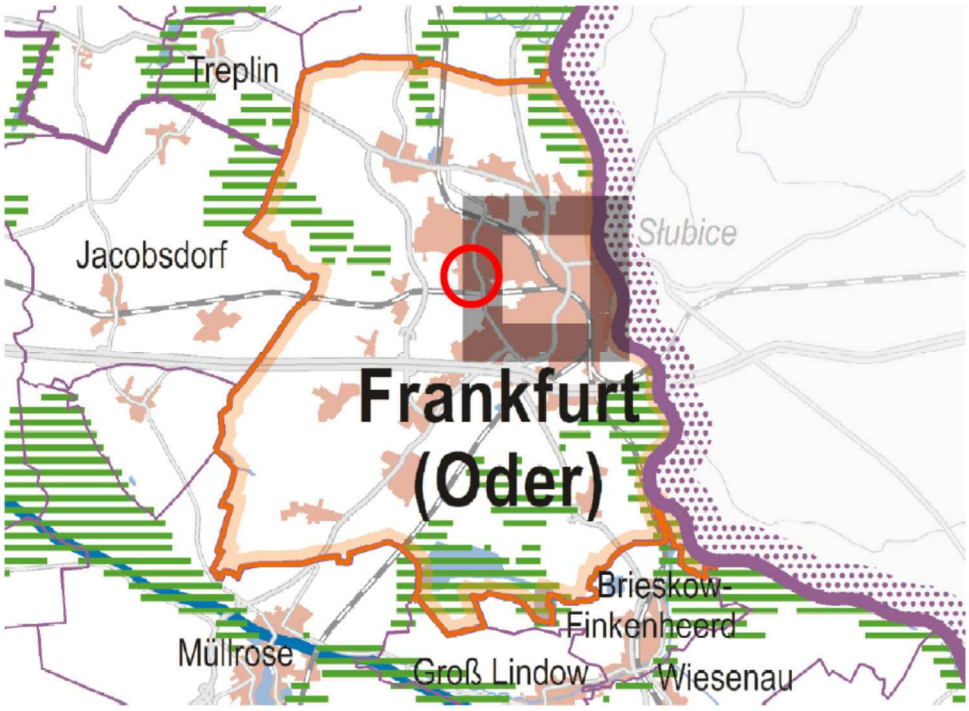


Abbildung 3: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, Eigene Überarbeitung, o.M.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Frankfurt (Oder) ist der Geltungsbereich des Änderungsbereichs als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einzelhandel dargestellt.

Somit entspricht die geplante Festsetzung als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, eigene Überarbeitung, o.M.

3.3 überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Bestehendes Planungsrecht: Bebauungsplan BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“

Die Fläche des Änderungsbereiches liegt innerhalb des seit 2001 rechtskräftigen Bebauungsplans BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ der Stadt Frankfurt (Oder).

Für den hier maßgebenden Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes (SO3) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein Möbelmitnahmemarkt mit dem Sortiment Möbel aller Art und einer Verkaufsfläche von 3.500 m²
- Ein Fachmarkt für Heimausstattung mit den Sortimenten Bodenbeläge, Tapeten, Farben, Gardinen und Badausstattung und einer Verkaufsfläche von 1.500 m² (mit Baugenehmigung vom 02.10.1996 wurde für den Heimausstattungs-Fachmarkt eine Verkaufsfläche von ca. 2.100 m² genehmigt)
- Eine Überschreitung der Verkaufsfläche um bis zu 5% nach Einzelfallprüfung
- Produzierendes und Dienstleistungsgewerbe

Dabei darf die Höhe der baulichen Anlagen 84,00 m ü.HN nicht überschreiten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen des Änderungsbereichs als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel fest und definiert mit einem festgesetzten Baufenster den überbaubaren Bereich.

Um die Planungsziele, den Möbelmitnahmemarkt baulich zu erweitern und die Verkaufsfläche des Heimausstattungs-Fachmarktes planungsrechtlich zu sichern, umsetzen zu können ist eine Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes BP-06-012 notwendig, da andernfalls die festgesetzte Baugrenze und die festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen überschritten würden.

Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Grünordnung, werden an die Bestandssituation angepasst.

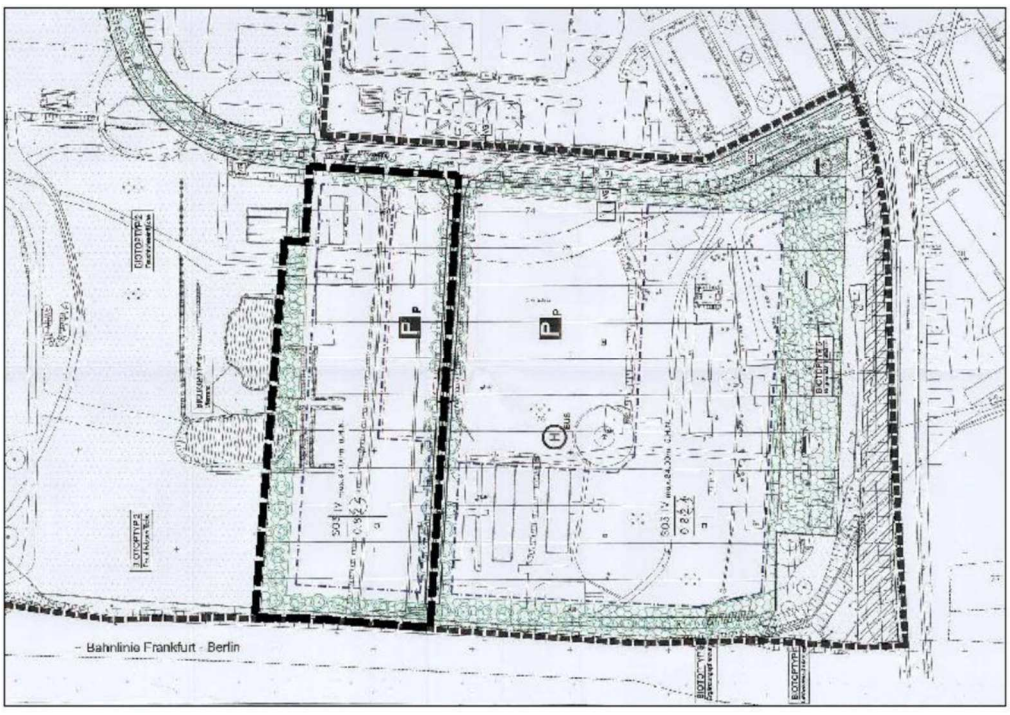


Abbildung 5: Rechtsverbindlicher Bebauungsplan BP-06-012, Eigene Überarbeitung, o.M.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder)

Für die Planung sind die Ziele der Stadt in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung von Relevanz.

Diese Ziele sind im am 7. November 2013 von den Stadtverordneten beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept verankert.

Die Hauptleitziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sind die Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Funktion der Stadt, die Sicherung einer nachhaltigen Stadtentwicklung und die Konzentration auf eine hierarchisch gegliederte Versorgungsstruktur. Dabei hat die Innenstadt oberste Priorität, weshalb sich das zentrenrelevante Einzelhandelsangebot dort konzentrieren soll. Zusätzlich soll die wohnortnahe Grundversorgung erhalten und gestärkt werden.

Das Plangebiet liegt dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept zufolge im Ergänzungsstandort Am Messegelände/Nuhnenstraße, welcher sich als zweigeteilter Standort zeigt. Dazu gehören drei Gebäudekomplexe. Neben dem Gebäudekomplex, in dem der Möbelmarkt und der Heimausstattungsfachmarkt zu finden sind, gehören dazu außerdem der angrenzende Verbrauchermarkt und ein Baumarkt am benachbarten Standort Nuhnenstraße.[1]

Dieser Ergänzungsstandort wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Standort mit „gesamtstädtischer und regionaler Versorgungsfunktion für autoorientierte Groß- und Wocheneinkäufe des Lebensmittelhandels, sowie für nicht-zentrenrelevante Kernsortimente,“2 beschrieben.

Die Entwicklung des Standortes soll mittelfristig hauptsächlich den Bestand sichern. Dabei soll die maximale Abgrenzung des Ergänzungsstandortes nicht verändert werden. Die jetzigen Grundstücksgrenzen der aktuellen Bebauung sollen also maßgebend bleiben. Auch die Nutzungen der Gebäude sollen sich in Zukunft weiter auf die Betriebsformen SB-Warenhaus und Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten[2] beschränken.

Entwicklungsperspektiven der bestehenden Fachmärkte bestehen daher nur bei den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Eine Verkaufsflächenerweiterung für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Sortimentsliste Frankfurt (Oder)“ wird ausgeschlossen.[3]

Die geplante Erweiterung des Möbelmarktes soll, durch eine tiefere Präsentation vorhandener Warengruppen, in erster Linie für eine Erhöhung des Umsatzes pro Kunden sorgen. Eine Ergänzung der Sortimente des Fachmarktes ist nicht geplant.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ wurde eine Stellungnahme der BBE Handelsberatung, über die Verträglichkeit der Erweiterung des Möbelfachmarktes, verfasst.[4] Da es sich bei dem Planvorhaben um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, war zu prüfen, ob keine negativen absatzwirtschaftlichen und/oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Kompatibilität des Vorhabens mit dem bestehenden Zentren- und Einzelhandelskonzept der Stadt Frankfurt (Oder) gegeben ist. Bei der Stellungnahme wurde dabei von einer Gesamtverkaufsfläche von 5.600 m² ausgegangen.

Die Umsatzprognose der Stellungnahme zeigt, dass die Umsatzleistung durch die Erweiterung nicht adäquat zur Verkaufsfläche ansteigen wird, da die Verkaufsflächenerweiterung nicht nur zur Sortimentsausweitung erfolgt. Hauptsächlich sollen durch die Erweiterung die Warenpräsentation großzügiger gestaltet werden können, sowie die Kundenführung und auch die internen Logistikabläufe verbessert werden. Das Einzugsgebiet des Möbelfachmarktes wird sich durch die geplante Erweiterung nicht vergrößern und auch Streuumsätze sind kaum

[1] Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 09/13
[2] Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 09/13
[3] Konzept zur gesamtstädtischen Standortsteuerung des Einzelhandels in Frankfurt (Oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 09/13
[4] Stellungnahme zur Erweiterung des Fachmarktes Möbel Boss in der Stadt Frankfurt (oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 08/20

zu erwarten, da der Standort nicht an einer Bundesstraße liegt. Die Umsatzentwicklung wird daher auf einen Mehrumsatz von rd. 2,1 Mio. € geschätzt, von denen nur knapp 0,2 Mio. € auf zentrenrelevante Sortimente entfallen.

Die Steigerung der Marktanteile in den zentrenrelevanten Sortimenten beträgt im Stadtgebiet 1,6 % und 0,7% im deutschen Einzugsgebiet. Durch diese geringe Erhöhung der Marktanteile lassen sich keine städtebaulich negativen Erwartungen auf zentrale Versorgungsbereiche ableiten. Kleinere Fachgeschäfte in zentralen Versorgungsbereichen werden von der geringen Steigerung des Marktanteils nur unwesentlich betroffen sein, auch aufgrund der Positionierung des Möbelfachmarktes im Discountsegment und den damit einhergehenden geringen Wettbewerbsbeziehungen zu zentralen Versorgungsbereichen.

Um die Kompatibilität des Vorhabens mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Frankfurt (Oder) zu überprüfen, wurden die o.g. Vorgaben zur Entwicklung des Ergänzungsstandortes Am Messering/Nuhnenstraße mit den Inhalten der geplanten Erweiterung verglichen. Die maximale Abgrenzung des Ergänzungsstandortes wird nicht verändert, die der Erweiterung dienenden Flächen werden aktuell als Parkplatz genutzt. Die Angebotsstruktur des Standortes wird gefestigt, es erfolgt keine Umorientierung der Kernsortimente. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente wird geringfügig erhöht, der Anteil an der Gesamtverkaufsfläche des Möbelmarktes liegt aber weiterhin bei weniger als 10%. Somit ergibt sich auch, dass sowohl im Bestand als auch nach Erweiterung der Anteil an nicht-zentrenrelevanten Sortimenten bei über 90% liegt. Da durch das Vorhaben eine Neuausrichtung des Ergänzungsstandortes ausgeschlossen wird, wird das mittelfristige Ziel des Standortes, den Bestand zu sichern, durch die Erweiterung des Möbelmarktes gestärkt.[5]

„Insgesamt kann festgehalten werden, dass sich das Vorhaben in die Standortstruktur von Frankfurt (Oder) einordnet und das Vorhaben kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist. Da auf Basis der Marktanteile schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, ist eine Erweiterung des bestehenden Möbelmarktes städtebaulich positiv zu bewerten.“ [6]

4 ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Zur Schaffung von Planungsrecht, für die Erweiterung eines Möbelmarktes, für den bereits Planungsrecht besteht, und die Anpassung des Planungsrechts an die genehmigte Überschreitung der Verkaufsfläche des Heimausstattungs-Fachmarktes, ist die Durchführung eines Änderungsverfahrens erforderlich.

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

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Bebauung und Nutzung

Die geplante Erweiterung des Möbelmitnahmemarktes soll im Osten des Gebäudes an der Stelle des jetzigen Eingangs des Möbelmarktes auf einem Teil der Parkplatzfläche entstehen.

Es ist ein quadratischer 2-geschossiger Anbau vorgesehen, der sowohl im EG als auch im OG die Ausstellungs- und Verkaufsfläche des Möbelmarktes erweitern soll.

[5] Stellungnahme zur Erweiterung des Fachmarktes Möbel Boss in der Stadt Frankfurt (oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 08/20

[6] Stellungnahme zur Erweiterung des Fachmarktes Möbel Boss in der Stadt Frankfurt (oder); BBE Handelsberatung GmbH; Leipzig; 08/20

5.2 Verkehrserschließung

Da der Anbau aus Platzgründen auf einer Teilfläche der Stellplatzanlage erfolgen muss, reduziert sich die Anzahl der Stellplätze in diesem Bereich.

Geplant ist, die beiden Betriebshöfe/Anlieferungszonen an Samstagen als Stellplatzfläche zur Verfügung zu stellen, da an Samstagen, welche die besucherstärksten Tage der Woche darstellen, keine Anlieferungen erfolgen. Die Betriebshöfe würden so eine Doppelnutzung erhalten und es müssten keine zusätzlichen Flächen für das Angebot der Stellplätze versiegelt werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll weiterhin über den Messering und die vorhandene Erschließungsstraße mit den insgesamt vier Ein- und Ausfahrtbereichen erfolgen.

5.3 Freiflächenplanung

Die vorhandenen Baumreihen und Alleen entlang des Messerings und der Erschließungsstraße werden nicht beeinträchtigt. Gleiches gilt für die Anpflanzungen im Westen und Süden des Plangebietes, die aufgrund des Pflanzgebotes des rechtskräftigen Bebauungsplanes BP-06-012 angepflanzt wurden.

Um die Erweiterung des vorhandenen Gebäudes umzusetzen müssen jedoch insgesamt ca. 8 Bäume, darunter Bäume der Gattungen Spitz-Ahorn und Stieleiche, umgepflanzt werden. Wie aus der Niederschrift der artenschutzfachlichen Begehung hervorgeht, fallen 5 der genannten 8 Bäume aufgrund ihres Stammumfangs von mehr als 60 cm unter die Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) -BaumSchVOFF- .[7] Für diese geschützten Bäume wird gemäß § 6 (1) BaumSchVOFF im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens eine Genehmigung zur Umpflanzung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Frankfurt (Oder) beantragt. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die geschützten Bäume gemäß § 7 (1) und (2) BaumSchVOFF, sowie für die 3 Bäume, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen, werden innerhalb des Plangebietes im Bereich der Stellplatzanlage und hinter dem Gebäude im Südwesten des Plangebiets vorgenommen.[8]

Die übrigen Bestandsbäume sollen durch Festsetzung nach § 9 (1) 25b BauGB erhalten werden.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist im Westen des Plangebietes eine Wasserfläche festgesetzt, die ein Teilstück des an das Plangebiet angrenzenden Teiches planungsrechtlich sichert. Diese Wasserfläche hat sich jedoch zurückgezogen und liegt nun gänzlich außerhalb des Plangebietes, weshalb eine Beibehaltung der Festsetzung nicht erforderlich ist.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes BP 06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Möbelfachmarktes geschaffen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkaufsflächengrößen des Möbel- und des Heimausstattungsfachmarktes wird die Art der baulichen Nutzung weiterhin als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt (§ 11 (3) BauNVO in Verbindung mit § 9 (1) 1 BauGB).

[7] Niederschrift zur artenschutzfachlichen Begehung Gehölze Möbelmarkt Frankfurt/Oder; Büro Knoblich Landschaftsarchitekten; Berlin; 08/20

[8] Baumschutzverordnung der Stadt Frankfurt (Oder) -BaumSchVOFF-

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Heimausstattungsfachmarktes wird von 1.500 m² auf 2.100 m² erhöht, um das Planungsrecht an die Bestandssituation anzupassen.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche des Möbelmitnahmemarktes wird um die zusätzliche Verkaufsfläche der geplanten Erweiterung, von ca. 2.100 m² auf 2 gleichgroßen Etagen, auf 5.600 m² Gesamtverkaufsfläche erhöht.

Des Weiteren werden für den Möbelmitnahmemarkt die im Einzelnen zulässigen Kernsortimente festgesetzt und die Randsortimente auf einen prozentualen Anteil an der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Dadurch wird einerseits das gewünschte Warenangebot gewährleistet, andererseits werden die Sortimente begrenzt, die die schützenswerten Standortlagen im Kerneinzugsgebiet des Möbelfachmarktes, d. h. in der Stadt Frankfurt (Oder), und auch im erweiterten Einzugsgebiet, gefährden könnten.

Das Kernsortiment „Möbel“, das den Großteil der Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes einnimmt, umfasst ausschließlich nicht-innenstadtrelevante Sortimente. Das Randsortiment beinhaltet innenstadtrelevante Sortimente, die aber inhaltlich und funktional mit einem Möbelfachmarkt verknüpft sind und das Hauptsortiment abrunden. Aufgrund der Innenstadtrelevanz werden diese Randsortimente für den Möbelfachmarkt auf 10%, d.h. ca. 560 m², der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschoßflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf - ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl - wird mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Das Nutzungsmaß orientiert sich somit an der Obergrenze des § 17 BauNVO.

Die Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und beträgt somit vier.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bebauung im Plangebiet ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, die durch die Baugrenzen festgelegt werden.

Die überbaubare Fläche konzentriert sich weiterhin in der südwestlichen Hälfte des Sondergebietes, da die Stellplätze - wie bei größeren Einzelhandelsnutzungen üblich - an der Erschließungsstraße und die Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich vorhanden sind. Die Größe des Baufensters wurde an die geplante Erweiterung des Bestandsgebäudes angepasst.

Um die rückwärtig am Gebäude angebrachten bestehenden Fluchttreppen planungsrechtlich zu sichern, wird festgesetzt, dass Gebäudeteile, die dem Brandschutz dienen, die Baugrenze geringfügig, maximal um 1,50 m, überschreiten dürfen.

6.4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Plangebiet wird, in Anpassung an die in der Umgebung vorhandene Bebauung mit großflächigen Gewerbe- sowie Einzelhandelsgebäuden und unter Berücksichtigung der erforderlichen Gebäudedimensionen für den Möbelfachmarkt, eine abweichende Bauweise festgesetzt, die Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m in offener Bauweise zulässt.

6.5 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupterschließung des Möbelmitnahmemarktes soll unverändert über den Messering und die Erschließungsstraße zwischen dem Möbelmitnahmemarkt und dem anliegenden Verbrauchermarkt erfolgen.

Insgesamt sind weiterhin drei Zufahrten entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Zwei Zufahrten zu den Stellplätzen und eine weitere Zufahrt für den Anlieferverkehr und die Samstagsstellplätze im Südosten des Plangebietes.

Im Nordwesten ist eine weitere Zufahrt am Messering, ebenfalls für den Anlieferverkehr und die Samstagsstellplätze, zulässig.

Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Im Rahmen der Änderung werden die Stellplätze innerhalb des Sondergebietes planungsrechtlich dadurch gesichert, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der entsprechend gekennzeichneten Flächen für Stellplätze zulässig sind.

6.6 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Um den bestehenden Grünstreifen im Süden und Westen des Plangebietes zu sichern, wird an dieser Stelle ein Erhaltungsgebot festgesetzt, welches den Umgang mit den vorhandenen Bepflanzungen und Bäumen und mit deren Abgang vorgibt.

Dachbegrünung

Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung wurden aus dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Demnach sollen mindestens 50% der Dachflächen extensiv begrünt werden. An Stelle der Dachbegrünung kann die Begrünung auch ebenerdig im Verhältnis 1m² Dachfläche zu 0,5 m² durchgeführt werden.

Für das aktuelle Bestandsgebäude wurde 1996 einer Ausnahme in Form einer Ersatzmaßnahme für die festgesetzte Dachbegrünung zugestimmt. Statt der Begrünung der Dachflächen wurde die Pflanzung von 15 Bäumen an Ersatzstandorten im Damaschkeweg festgelegt.

Trotz der damaligen Ausnahmegenehmigung wird an die Festsetzung beibehalten. Dachbegrünungen tragen, durch die Verringerung des Aufheizens der Dachflächen und die positive Beeinflussung der Temperatur- und Feuchteverhältnisse, zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Durch die Dachbegrünung wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers zurückgehalten und bleibt durch Verdunstung dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten. Zudem gibt Dachbegrünung Nahrung für Vögel und Insekten und verbessert die Lebensdauer von Dächern.

Für die geplante Erweiterung des Möbelmarktes soll daher die Dachbegrünung umgesetzt werden.

Begrünung von Fassaden und Mauern

Fassaden- und Mauerbegrünungen tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei und helfen Gewerbebauten gestalterisch in die Landschaft einzubinden. Deshalb soll für die geplante Erweiterung die tatsächliche Fassadenbegrünung umgesetzt werden.

Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen

Zur Sicherung einer Mindestdurchgrünung werden im Plangebiet gemäß § 9 (1) 15 und 25a BauGB Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen getroffen. Sie sind im Verhältnis von 10:1 mit Bäumen zu begrünen, d.h. pro 10 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Baum 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 18/20 cm zu pflanzen.

Ein Großteil der vorhandenen Stellplatzbäume ist gemäß § 9 (1) 25b BauGB als zu erhalten festgesetzt. Diese Bäume, sowie die Ersatzpflanzungen für die umzusetzenden 8 Bäume, können auf den zuvor genannten Baum/Stellplatz-Schlüssel angerechnet werden.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Um die Aufmerksamkeit von Fahrzeugführern nicht zu verringern, sind Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht nicht zulässig.

Sichtschutzmaßnahmen

Um das städtebauliche Erscheinungsbild zu sichern und Lagerplätze in die Umgebung zu integrieren, sollen diese durch begrünte (Hecken, Rankpflanzen) Sichtschutzmaßnahmen vor Einblicken geschützt werden.

7 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG

Ob für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist für Änderungsvorhaben im § 9 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) geregelt. Da für die im Plangebiet ansässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe keine Umweltverträglichkeitsprüfungen durchgeführt worden sind, ist § 9 Abs. 2 UVPG maßgeblich. Demnach besteht für Änderungsvorhaben eine UVP-Pflicht, wenn

- das geänderte Vorhaben den Größen- oder Leistungswert für die unbedingte UVP-Pflicht gemäß § 6 UVPG erstmals erreicht oder überschreitet oder
- einen in Anlage 1 angegebenen Prüfwert für die Vorprüfung erstmals oder erneut erreicht oder überschreitet und eine Vorprüfung ergibt, dass die Änderung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen kann.

Nach dem UVPG, Anlage 1, Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.6.1 ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb ab einer zulässigen Geschossfläche von 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 UVPG erforderlich.

Da die, durch die Änderung des Bebauungsplanes, geplante Gesamt-Bruttogeschossfläche des Möbelmarktes und des Heimausstattungs-Fachmarktes von ca. 14.100 m² über dem Schwellenwert von 5.000 m² liegt, war im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach § 7 Abs. 1 Satz 1 UVPG zu prüfen, ob durch die Änderung erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 3 der Begründung) hat ergeben, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, da die Flächen des Plangebietes bereits einen hohen

Versiegelungsgrad aufweisen und für die Erweiterung des Möbelmarktes keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden müssen.[9]

Daher kann für die 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden. Umweltrelevante Belange sind jedoch auch in einem Planverfahren nach § 13a BauGB inhaltlich zu prüfen und in der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

8 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Das Vorhaben ordnet sich in die Standortstruktur von Frankfurt (Oder) ein und ist kompatibel mit den Vorgaben des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt. Schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche können auf Basis der Marktanteile ausgeschlossen werden. (Stellungnahme BBE)

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung erfolgt keine Umverlagerung oder Erhöhung des vorhandenen Verkehrsaufkommens. Somit ist nicht von wesentlichen Auswirkungen auszugehen.

8.3 Auswirkungen auf die Umwelt,den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter

Durch die geplante bauliche Erweiterung erfolgen keine wesentlichen Änderungen, weshalb nicht von wesentlichen Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter auszugehen ist.

8.4 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Die Auswirkungen beschränken sich auf die notwendig zu versetzenden Bäume im aktuellen Eingangsbereich des Möbelmarktes. Die artenschutzfachliche Begehung im August 2020 ergab, dass keine Lebensräume von schützenswerten Lebewesen in oder an den Gehölzen nachgewiesen werden konnten. Somit besteht kein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bei der Fällung der Gehölze bis zum Beginn der Vegetationsperiode 2021.[10]

Das mögliche Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen an der Bestandsfassade im Bereich der geplanten Erweiterungen soll unmittelbar vor Baubeginn untersucht werden, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

8.5 Auswirkungen auf bestehende Rechtsverhältnisse

Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ treten die bisher rechtskräftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ in dem entsprechenden Teilbereich außer Kraft.

[9] Vorprüfung des Einzelfalles, 08/20

[10] Niederschrift zur artenschutzfachlichen Begehung Gehölze Möbelmarkt Frankfurt/Oder; Büro Knoblich Landschaftsarchitekten; Berlin; 08/20

9 FLÄCHENBILANZ UND KOSTENSCHÄTZUNG

9.1 Flächenbilanz

	Flächenaufgliederung	**Absolut (m²)**	**In Prozent**
1	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel	18.155	95,8
2	Straßenverkehrsfläche	800	4,2
	Gesamtes Plangebiet	18.955	100

9.2 Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

A) Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Keine Bedenken oder Anregungen

B) Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Gewässer- und Deichverband Oderbruch 29.01.2021	Der Bereich der o.g. 1. Änderung liegt nicht im Verbandsgebiet des Gewässer- und Deichverbandes Oderbruch.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
2	Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH 04.02.2021	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zur 1. Änderung Bebauungsplan BP-06-012 „Messegelände/Nuhnenstraße“ der Stadt Frankfurt (Oder). Im Ergebnis unserer Prüfung können wir Ihnen mitteilen, dass im vorliegenden Verfahrensgebiet keine Flächen des WGT-Liegenschaftsvermögens und Bodenreformvermögens betroffen sind. Insofern geben wir eine Fehlmeldung ab.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
3	Handelsverband Berlin-Brandenburg	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die Beteiligung am Entwurf	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
	08.02.2021	der 1. Änderung BP 06-012 mit Stand September 2020. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Möbel-Marktes mit 3.494 qm Verkaufsfläche (VKF) um 2.106 qm VKF auf insgesamt 5.600 qm VKF zu schaffen. Zur Realisierung des Vorhabens wurde durch den Vorhabenträger rein vorsorglich eine gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Möbel-Fachmarktes beauftragt. Diese Stellungnahme wurde von der BBE Handelsberatung GmbH erarbeitet. Dem HBB wurde durch das zuständige Bauamt, Abteilung Stadtentwicklung/ Stadtplanung auf Anfrage die BBE-Stellungnahme zur Verfügung gestellt. Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt folgende 3 Hinweise. 1. verweisen wir auf das durch die SVV in 2013 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK). In diesem Konzept wurde mit gutachterlicher Empfehlung der Planbereich als Ergänzungsstandort „Am Messering/ Nuhnenstraße“ großflächiger Einzelhandel eingestuft. Dieser Ergänzungsstandort soll in funktionaler Abstimmung zu den zentralen Versorgungsbereichen die Funktion der Stadt als Oberzentrum absichern.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Im EH-ZK Stand 2013–hier: Handlungsschwerpunkt 7 wurde durch den Gutachter BBE folgender Grundsatz formuliert, der zu berücksichtigen ist: In den bestehenden Ergänzungsstandorten werden zentrenverträgliche Angebotsstrukturen planungsrechtlich abgesichert, welche sich an den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes orientieren sollten. Grundsätzlich gilt für alle Ergänzungsstandorte des großflächigen Einzelhandels, Verkaufsflächenerweiterungen bei zentrenrelevanten Sortimenten über den aktuellen Bestand hinaus sind ausgeschlossen. Der Ergänzungsstandort „Messering / Nuhnenstraße“ ist mittelfristig in seinem Bestand zu sichern, eine darüber hinausgehende Neuansiedlung oder Neuausrichtung des Ergänzungsstandortes wird ausgeschlossen.	Der Hinweis, dass Verkaufsflächenerweiterungen für zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen sind, wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Planung kommt es lediglich zu einer geringfügigen, maßvollen Erweiterung der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente. Der Anteil der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente an der gesamten Verkaufsfläche bleibt stark untergeordnet und nimmt prozentual gegenüber dem Bestand geringfügig ab. Gemäß Landesentwicklungsplan (Z 2.13 (2)) darf die Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente 10 % der gesamten Verkaufsfläche nicht überschreiten. Diesem Ziel wird Rechnung getragen, da zentrenrelevante Randsortimente in der vorliegenden Planung lediglich ca. 8,7 % der Verkaufsfläche einnehmen. Zudem ist darauf zu verweisen, dass der derzeit	**Die Anregung wird zurückgewiesen.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
			rechtsverbindliche Bebauungsplan lediglich ein Kernsortiment definiert, jedoch keine Höchstmaße für zentrenrelevante Sortimente festsetzt.	
		2. bitten wir zu beachten, dass der Gutachter in seiner Stellungnahme, Seite 10 in Tabelle 2 projektrelevantes Nachfragepotential im Einzugsgebiet auf Einwohnerdaten der Stadt Frankfurt (Oder) auf das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg am 31.12.2019 abstellt. Wir bitten rein vorsorglich um Prüfung der Einwohner-Angabe über 58.483 per 31.12.2019, da sich nach eigener Recherche unter folgendem Link mit 57.751 Einwohnern per 31.12.2019 eine Differenz in Höhe von 732 Einwohnern ergibt. https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/regionalstatistiken/r-gesamt_neu.asp?Ptyp=410&Sageb=12015&creg=BBB&anzwer=6 Demnach wäre das Nachfragepotential im Einzugsgebiet neu zu bewerten. Da auch das polnische Einzugsgebiet als zusätzliches Potential berücksichtigt werden soll, wäre auch hier eine entsprechende Aktualisierung der Einwohnerdaten notwendig.	Eine Prüfung der zum Zeitpunkt der Berechnung des Nachfragepotentials korrekten Einwohner zahl ist nicht erforderlich, da aufgrund des geringen Unterschiedes davon auszugehen ist, dass daraus keine signifikante Veränderung des berechneten Nachfragepotentials resultiert. Die Auswirkung des polnischen Einzugsgebietes lässt sich nicht anhand von Zahlen belegen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieses ohnehin von geringem Einfluss auf das Nachfragepotential ist.	**Die Anregung wird zurückgewiesen.**
		3. möchten wir frühzeitig darauf hinweisen, dass die Auswirkungen der CORONA-Pandemie mit den damit verbundenen Zwangsschließungen in 2020	Die Hinweise, die Corona-Pandemie betreffend, werden zur	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		und gegenwärtig andauernd zu einer angespannten Situation im Handel insgesamt geführt haben. Gegenwärtig liegt der Schwerpunkt unserer Arbeit darauf, den bestehenden Unternehmen in jedweder Art Hilfe und Unterstützung zu geben, um diese Unternehmen zu stabilisieren. Da die Auswirkungen der CORONA-Pandemie zum gegenwärtigen Zeitpunkt darauf hindeuten, dass mglw. durch eine weitere Verlängerung des Lockdown nach Aussagen der Wirtschaftsforscher insbesondere Kaufleute mit innenstadtrelevanten Sortimenten von Insolvenzen betroffen sein dürften, ist davon auszugehen, dass in der 2. Jahreshälfte Insolvenzverfahren zunehmen werden. Dies wird durch eine aktuelle bundesweite Befragung der Mitgliedsunternehmen in der 3. KW 2021 durch unseren Dachverband Handelsverband Deutschland (HDE) bestätigt, an der auch Mitglieder aus unserem Verbandsgebiet Berlin-Brandenburg teilgenommen haben. Nach Einschätzung unserer Verbandsstruktur wird es ca. 3-5 Jahre dauern, bis der Wirtschaftsbereich die Folgen der Pandemie überwunden hat und in eine positive Wirtschaftsentwicklung zurückkehren kann.	Kenntnis genommen. Die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen, insbesondere der Kaufleute mit innenstadtrelevanten Sortimenten, durch die Corona-Pandemie, betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren.	
		Wir bitten Sie, den HBB über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
4	Landesamt für Soziales und Versorgung 02.02.2021	Mit Ihrem o.g. Schreiben begehren Sie die Stellungnahme des LASV im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nach § 4 (1) und § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4a BauGB. Hierzu möchte ich Ihnen mitteilen, dass das LASV von der beabsichtigten Maßnahme **nicht betroffen** ist.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
5	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH 03.02.2021	Belange der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BWG) werden durch die Planung **nicht berührt.** Von weiteren Beteiligungen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens bitten wir abzusehen, sofern damit nicht eine erhebliche Ausweitung des Geltungsbereichs verbunden ist.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
6	Zentraldienst der Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst 29.01.2021	Zur Beplanung des o.g. Gebietes bestehen **keine grundsätzlichen Einwände.** Bei dem konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung wurde bei der zuständigen Behörde beantragt. Eine Überprüfung der Kampfmittelfreiheit ist jedoch nicht Teil des Bauleitplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
7	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Inhalt der 1. Änderung ist die Erweiterung der Ansiedlung von Möbel Boss.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
	23.02.2021	Die damit verbundene Überschreitung der bislang festgesetzten Verkaufsfläche soll somit planungsrechtlich gesichert werden. Es handelt sich hierbei um eine Erhöhung der Verkaufsfläche um 4.100m². Dies ist mehr als eine Verdoppelung der bisherigen Verkaufsfläche. Diese Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Letzterer sieht hier eine Sonderfläche Einzelhandel vor. **Unsere Bedenken gegenüber der doch wesentlichen Erhöhung der Verkaufsfläche werden zurückgestellt**, da an diesem Standort eine Bündelung des Einzelhandels vorliegt und dieser Standort somit gestärkt wird und dadurch auch mittelfristig gesichert werden kann.	<u>*Hinweis:*</u> *Die Verkaufsfläche wird lediglich von 3.500m² **um 2.100m²** auf 5.600m²erhöht.* *Die Erhöhung der Verkaufsfläche stellt also keine Verdopplung der bisherigen Verkaufsfläche dar.*	
		Darüber hinaus sind aus naturschutzfachlicher Sicht **keine grundsätzlichen Bedenken** erkennbar. Die grünordnerischen Maßnahmen wurden überarbeitet und angepasst.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Gegenüber dem Erfolg einer Baumumpflanzung werden Bedenken angemeldet. Hier ist mindestens 5-Jahre lang eine intensive Anwachspflege zu beauflagen und bei Abgang der Bäume entsprechender Ersatz rechtsverbindlich zu sichern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Pflanzung von Bäumen beinhaltet nicht nur das einmalige Pflanzen der Bäume, sondern auch deren Pflege und Erhalt sowie einen Ersatz bei Abgang. Eine gesonderte Festsetzung hierzu ist nicht erforderlich.	**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Die artenschutzfachliche Begutachtung der Bestandsgebäude unmittelbar vor Baubeginn ist abzusichern und deren Ergebnis entsprechend zu würdigen. Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Planungsprozess.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
8	Landesamt für Umwelt – Abteilung Technischer Umweltschutz 26.02.2021	die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahmen der Fachabteilungen Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutz-behörde der Stadt Frankfurt/Oder. <u>Stellungnahme Immissionsschutz</u> Im Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes befinden sich nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht genehmigungsbedürftige Anlagen. Er liegt nicht im Einwirkungsbereich von Verkehrsimmissionen.	Keine Abwägung erforderlich. Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Der vorliegende Bebauungsplan wurde insbesondere nach den Grundsätzen des § 50 BImSchG i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) geprüft. Demnach sollen Flächen unterschiedlicher Nutzung einander so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (§§ 1 und 3 BImSchG) auf schutzwürdige Nutzungen weitgehend vermieden und neue Konfliktlagen ausgeschlossen werden. Der bestehende großflächige Einzelhandel wird um circa ein Drittel vergrößert. Mit einer relevanten Vergrößerung der Verkaufsfläche ist auch ein erhöhter Liefer- und Kundenverkehr mit dazugehörigen betriebstypischen Immissionen nicht grundsätzlich auszuschließen. An den südlich gelegenen Schrebergärten ist eine Verschlechterung der Immissionssituation nicht unwahrscheinlich. Die Aufstellung des B-Plans erfolgt im „beschleunigten Verfahren“ gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB). In diesem Zusammenhang ist die Erarbeitung einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes entbehrlich. Mit dem Entfallen der Umweltprüfung, entfällt nicht die Anforderung zur materiellen Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange (Umweltbelang) in der Abwägung1. In der Begründung sind Aussagen zur Entwicklung der Immissionssituation zu ergänzen und zu bewerten.	Die Erweiterung der Verkaufsfläche dient lediglich einer großzügigeren und übersichtlicheren Präsentation von Produkten/Artikeln aus dem höherpreisigen Segment unter Berücksichtigung des neuen Märktekonzepts. Eine Steigerung der Kundenfrequenz wird seitens des Möbelhauses nicht angestrebt und ist aufgrund von Erfahrungswerten aus vorangegangenen Verkaufsflächenerweiterungen an anderen Standorten auch nicht erwartbar. Durch die Erweiterung und die damit verbundene mögliche neue Preisgestaltung zielt das Möbelhaus auf einen höheren Pro-Kopf Umsatz der Kunden und nicht auf	**Der Anregung wird nicht gefolgt.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
			eine Steigerung der Kundenzahl ab. Damit verbunden ist auch, dass keine Steigerung des Anlieferverkehrs zu erwarten ist, da es voraussichtlich nur zu Produktverschiebungen kommt.	
		3.Fazit Die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch sind zu ergänzen. Die baubedingten, temporäre Emissionen sind nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesimmissionsschutzgesetz vom 22.Juli 1999 (LImSchG), der Richtlinien der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29.08.2002 (32. BImSchV, BGBl. I S. 3478) und der „Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen“ vom 19.08.1970 (AVV Baulärm, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 vom 01.09.1970) zu mindern. Die baubedingten Ausführungen werden bei fach- und sachgerechter Ausführung als verträglich eingeschätzt. Ergänzungen oder weiterführende Untersuchungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Ausgehend von Art und Umfang der geplanten Erweiterung des Möbelmarktes und dem bereits in der näheren Umgebung existierenden Nutzungs-	Zu Lärmemissionen werden in der Begründung in Kap. 2.10 (S. 5) bereits Aussagen getroffen. Es wird festgestellt, dass durch die vorliegende Planung keine Zunahme der Lärmemissionen zu erwarten ist.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		bestand nicht Immissionskonflikte nicht grundsätzlich auszuschließen. Die vorgelegte Planung wird als realisierbar eingeschätzt. 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>Stellungnahme Wasserwirtschaft</u> Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
9	Deutsche Telekom Technik GmbH 01.03.2021	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planungsunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.		
		Nach dem Planentwurf sind Änderungen im Verlauf der Baugrenze vorgesehen, in der sich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die nur mit einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand gesichert, verändert oder verlegt werden können. Wir bitten deshalb, die Baugrenze so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen der Telekommunikationslinien vermieden werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um die Baugrenzen an die bestehenden Telekommunikationslinien anzupassen, müssten sich diese stark am Bestand orientieren und würden somit dem Planungsziel, eine zeitgemäße und dem Märktekonzept entsprechende Entwicklung des Möbelfachmarktes zu ermöglichen, entgegenstehen. In den Bebauungsplan wird jedoch ein Hinweis auf die bei baulichen Maßnahmen zu beachtenden Kabelschutzanweisungen aufgenommen.	**Die Anregung wird zurückgewiesen**
		Der Vorhabenträger hat einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und unter Berücksichtigung der Belange der Telekom abzustimmen, damit Bauvor-	Der Hinweis, einen Bauablaufzeitenplan aufzustellen und mit der Telekom abzustimmen, wird zur Kenntnis genommen. Er be-	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		bereitung, Materialbestellung, Verlegungsarbeiten, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Telekom benötigen wir eine Vorlaufzeit von 3 Monaten.	trifft jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: 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.	Der Straßenausbau inklusive der im Straßenraum zu verlegenden Leitungen ist nicht Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung, sondern ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu planen.	**Die Anregung wird zurückgewiesen.**
		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.	Der Hinweis bzgl. der Baumpflanzungen in der Nähe von bestehenden Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von	Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen der Telekom, der Vermeidung der Beschädigung von Leitungen sowie der eventuellen Neuverlegung von Tk-Linien	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergegeben.	
10	Frankfurter Wasser- und Abwassergesellschaft mbH 23.02.2021	Das Objekt „Möbelboss“ ist an den öffentlichen Trink- und Schmutzwasseranlagen der FW mbH angeschlossen. Die Anschlüsse können mit einem Umbau weiter genutzt werden.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Die Regenwasserableitung erfolgt aktuell nicht in das Netz der FWA mbH. Die Einleitung in das Nuhnenfließ sowie die Beckenversickerung ist mit der Stadt Frankfurt (Oder) abzustimmen. Die Einleitung von Niederschlags- sowie Drainagewasser in die Schmutzwasseranlagen ist nicht gestattet.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Auf dem Grundstück befinden sich keine weiteren in Betrieb befindlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in Rechtsträgerschaft der FWA mbH.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Löschwasser An den nachfolgenden Entnahmestellen wurden bei Momentanmessungen mit einem Restdruck von 1,5 bar in der Versorgungsleitung folgende mögliche Entnahmemengen festgestellt: H 1011, 1013 …….Q ≥ 96 m³/h Die Löschwasserbereitstellung kann über einen Zeitraum von 2 Stunden erfolgen. Die angegebenen Werte gelten nicht für die gleichzeitige Entnahme aus mehreren Hydranten.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
11	Landesamt für Bauen und Verkehr 01.03.2021	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.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Hinsichtlich gegebenenfalls notwendiger Abstände des Plangebiets zur unmittelbar südlich verlaufenden Bahnstrecke Berlin - Guben sollte - soweit nicht bereits geschehen- die DB Netz AG im Verfahren beteiligt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die DB Netz AG ist bereits beteiligt worden.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betroffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
12	Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg 05.03.2021	Es werden keine Einwände vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
13	Landesbetrieb Straßenwesen 01.03.2021	Das geplante Gebiet befindet sich westlich der Landesstraße 382 im Abschnitt 020, im Hoheitsgebiet der Stadt Frankfurt (Oder). Für die Landesstraße verwaltet die Stadt Frankfurt (Oder) die Straßenbaulast. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die L 382 und darüber hinaus über die vorhandene kommunale Straße Messering. Belange der Straßenbauverwaltung werden durch die 1. Änderung nicht betroffen. Dem Bebauungsplan wird grundsätzlich zugestimmt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
14	Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	Das Plangebiet grenzt an die Strecke 6153. Der Abstand zur Bahntrasse beträgt rund 15 Meter. Folgendes ist zu beachten:	Ein Hinweis zum Schutz der bestehenden Bahntrasse wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	**Der Anregung wird gefolgt.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
	12.03.2021	• Blendwirkung in Richtung Bahntrasse vermeiden (Scheinwerfer der PKW, Reflexion von Fenstern und Fassaden in Richtung Bahntrasse), • Signalsicht gewährleisten (bei Landschaftsarchitektur / Vegetationsplanung berücksichtigen).		
15	Landkreis Oder-Spree 25.02.2021	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
16	Landkreis Märkisch-Oderland 24.02.2021	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Auswirkungen auf Bauleitplanungen des Landkreises Märkisch-Oderland sind nicht erkennbar.	Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
17	Brandenburgischer Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen 26.02.2021	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
18	Wirtschaftsförderung	In den textlichen Festsetzungen Teil B (Anlage 3, Punkt 1) sowie in der Synopse zu den textlichen Festsetzungen (Anlage 3a) sind unterschiedliche Angaben zu den Verkaufsflächen des Möbelmarktes sowie auch des Fachmarktes für Heimtextilien festzustellen. Auch in der Begründung (Anlage 4, Punkte 1, 2.5 und 6.1) sind Verkaufsflächenangaben enthalten. Hier bedarf es einer Prüfung zwecks einheitlicher Darstellung.	Die entsprechenden Textstellen wurden geprüft und vereinheitlicht.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
19	Stadt Frankfurt (Oder) – Abteilung Denkmalschutz und -pflege 03.03.2021	Denkmalrechtliche Belange werden nicht berührt. Ein Antrag auf Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis entfällt. Im Plangebiet sind keine archäologischen Überreste bekannt. Dennoch können bei Erdarbeiten bewegliche oder unbewegliche Bodendenkmäler entdeckt werden. In der textlichen Festsetzung sind daher folgende Auszüge aus dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) aufzunehmen: „(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Verfügungsberechtigte des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Die Anzeige durch eine dieser Personen befreit die übrigen. (3) Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen. Die Denkmalschutzbehörde kann die Frist um bis zu zwei Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. § 7 Abs. 3 bleibt unberührt. Innerhalb der in Satz 2 genann-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Der Anregung wird gefolgt.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		ten Frist hat die Denkmalschutzbehörde dem Veranlasser die mit der Bergung und Dokumentation verbundenen Kosten mitzuteilen.“		
20	Stadt Frankfurt (Oder) – Umweltamt 04.03.2021	Die Stellungnahme erfolgt mit Hinweisen der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörden. <u>Untere Naturschutzbehörde</u> Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Eine Abstimmung zum Baum- und Artenschutz hat stattgefunden. Zum Zeitpunkt der Begutachtung im August 2020 konnten keine Nester oder Fledermäuse nachgewiesen. Bei Baumfällungen, -rückschnitten und Eingriffen in Wurzelbereiche ist die Baumschutzverordnung Frankfurt (Oder) (BaumSchVOFF) vom 05.11.2009 zu beachten. Notwendige Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichszahlungen sind zu berücksichtigen. Gehölzschnitte bzw. Fällungen in der Brut- und Nistzeit (1. März bis 30. September) sind nach § 39 (5) BNatSchG verboten und bedürfen der Befreiung nach § 67 BNatSchG, welche beantragt werden muss.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf die Baumschutzverordnung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Ein Hinweis zu Gehölzbeseitigungen in der Brut- und Nistzeit wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.** **Der Anregung wird gefolgt.** **Der Anregung wird gefolgt.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Vor Baubeginn sind zu erweiternde Gebäudeteile durch einen Fachkundigen auf das Vorhandensein von Gebäudebrüter- und Fledermausnachweisen (Nester, Kot, Tiere) zu kontrollieren. Der Untersuchungsumfang und die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde vor Baubeginn mitzuteilen.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	**Der Anregung wird gefolgt.**
		Weitere artenschutz- oder biotopschutzrechtliche Vorschriften nach § 44 BNatSchG bzw. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 BbgNatSchAG sind grundsätzlich zu beachten. 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
		<u>Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde:</u> Der vorgelegten Planung wird zugestimmt. Weitere Hinweis oder Auflagen werden nicht vorgebracht. Die Thematik Altlasten ist in der Begründung auf Seite 4, Punkt 2.9 ausreichend betrachtet worden. Altbergbau ist im Plangebiet nicht vorhanden.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
		Untere Wasserbehörde Es werden keine entgegenstehenden wasserrechtlichen Belange festgestellt.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
21	Stadt Frankfurt (Oder) – Amt für Tief-, Straßenbau und Grünflächen 03.03.2021	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

C) Stellungnahmen der Nachbargemeinden

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Amt Lebus für die Gemeinde Treplin; Amt für Bürgerservice sowie Stadt- und Gemeindeentwicklung 09.02.2021	Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Gemeinde Treplin zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es **keine Einwendungen oder Hinweise**.	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**
2	Amt Lebus für die Stadt Lebus;	Es sind, nach Prüfung der von Ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen zum o.g. Verfahren, keine	Keine Abwägung erforderlich.	**Kein Beschlussvorschlag zu formulieren.**

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung	Beschlussvorschlag
	Amt für Bürgerservice sowie Stadt- und Gemeindeentwicklung 09.02.2021	unmittelbaren Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung in der Stadt Lebus zu erkennen. Aus diesem Grund gibt es **keine Einwendungen oder Hinweise**.		